

OPPLYSNINGSVESENETS FOND

# Årsrapport 2019

SAMFUNNSANSVAR  
OG SAMFUNNSBYGGING



## Visjon

Vi skaper verdier for Den norske kirke

## Verdier som vi strekker oss etter

### Framtidsrettet

Vi møter framtiden med høy kompetanse, endringsvilje og profesjonalitet. Ved å ligge i forkant ser vi muligheter for forbedringer og løsninger, både på de oppgaver vi har i dag og de vi vil møte i morgen.

### Engasjert

Som ansatte i Opplysningsvesenets fond er vi dedikerte og engasjerte, og stolte av arbeidet og våre kolleger. Vi er aktivt oppsøkende, ansvarlige og støttende. Vi deler kunnskap, lærer av hverandre og står sammen om å løse vårt samfunnsoppdrag.

### Etterrettelig

Vi er kjent for vår høye etiske standard. Ansatte i Opplysningsvesenets fond er troverdige, profesjonelle og til å stole på. Vi holder det vi lover. Fondets langsiktige verdiskaping er avhengig av et godt omdømme og gode relasjoner til eiere, kunder, samarbeidspartnere og kolleger.

### Åpen

Åpenhet, nytenkning og samfunnsbevissthet kjennetegner Opplysningsvesenets fond og preger våre strategier og mål. Våre beslutninger og vedtak er åpne og forståelige. Vår atferd preges også av åpenhet og respekt for andre – og deres verdier og synspunkter.

## Vårt samfunnsansvar

Opplysningsvesenets fond (OVF) skal drive sin virksomhet etter markedsmessige prinsipper, og sørge for at Den norske kirke får best mulig avkastning fra eiendommer og investeringer. Samtidig skal forvaltningen skje på en måte som tar hensyn til samfunn, kultur og natur. Fondet har et spesielt ansvar for kulturvern knyttet til prestegårdene og prestegårdshistorien. Utvikling av fondets eiendommer skjer i samarbeid med lokale aktører. Investeringene i verdipapirer må være bærekraftige og i tråd med fondets etiske retningslinjer.

## Innhold

Fondets historie	4
Om OVF	6
Verdivurderinger	7
Oversikt over OVFs presteboliger	8
Nøkkeltall	9
Midler til kirkelige formål	10
Leder: Bærekraft og samfunnsansvar er vår fremtid	12
Organisasjon	14
Styret	16

### BÆREKRAFTIG SAMFUNNSUTVIKLING

Først med smarte nabolag	20
Fremtiden kommer til Lofoten	21
Harstad får ny bydel på kaikanten	22
Arbeid for fred verden over	24

### MED OVF GJENNOM ÅRET

Store rehabiliteringer i 2019	28
Glad selger og glad kjøper	30
En ny epoke for Stadsbygd prestegård	32
Presten kjøpte Rygge prestebolig	34
En drøm om en levende prestegård	36
Prestegårdsarkivet blir digitalisert	37

### VIRKSOMHETEN

Medarbeiderundersøkelse: Engasjerte og motiverte medarbeidere	40
Kapitalforvaltning: Solid avkastning fra finansporteføljen	42
Klimaregnskap: OVF går i pluss	44
Eiendomsforvaltning: Forvalter tusenårig prestegårdshistorie	46

### DATTERSELSKAPER

Clemens Kraft: Høye strømpriser ga godt resultat	52
Prosjekter Clemens Kraft 2019	55
Clemens Eiendom: Spennende byutvikling og smarte nabolag	56

### REGNSKAP

Styrets beretning	62
Årsregnskap Opplysningsvesenets fond	69
Årsregnskap OVF konsern	93
Årsregnskap Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond (FOVF)	109
Revisors beretning	119

## Fondets historie

Fondets historie går tilbake til middelalderen og har sin opprinnelse i det såkalte prestebordsgodset, som skulle være en inntektskilde for prestene. Prestebordsgodset ble bygget opp i løpet av 500 år. Allerede på 1400-tallet ble godset ansett som et selvstendig rettssubjekt, hvor presten kunne opptre uavhengig ved forretninger.

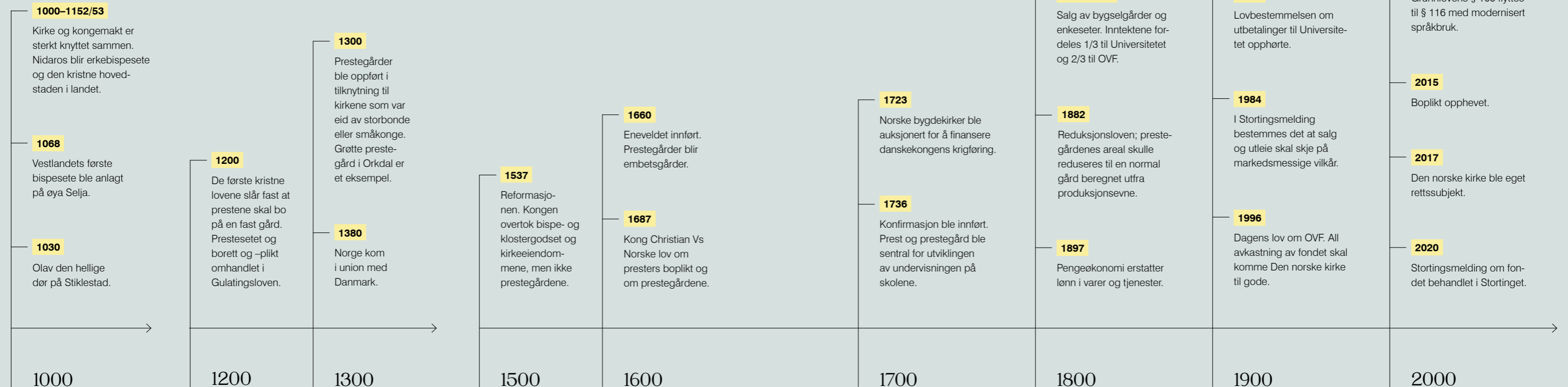
Ved reformasjonen ble kongen kirkens øverste myndighet og overtok kirker, gods og klostre, unntatt prestebordsgodset. Dette benefiserte godset ble værende som før, som prestenes inntektskilde i naturalhusholdningens tid. Prestebordsgodset var stort sett intakt inntil 1814.

Grunnlovens § 106, i dag §116, ble formulert med henblikk på å sikre geistlighets utkomme av prestebordsgodset og hindre staten i å beslaglegge avkastningen av eiendom eller kapital.

Eiendomsretten til Det geistlighets benefiserende gods og OVF har ikke vært avklart med henvisning til at Norge har hatt en statskirke, og det har slik sett ikke vært nødvendig å avgjøre eierspørsmålet. I 2017 ble rettssubjektet Den norske kirke opprettet og det statlige kirkestyret overført til kirken selv. Våren 2020 ble eierskapet til OVF behandlet i Stortinget.



*Klosteret på øya Selja ble etablert rundt 1120 av benediktinermunker. OVF har eierskap til selve øya, mens Riksantikvaren er forvalter av klosterruinene.*



## Opplysningsvesenets fond

– OVF ble opprettet i 1821. Fondet er hjemlet i Grunnloven § 116 og ble i 1996 regulert i egen lov. Fondet var i 2019 underlagt Barne- og familiedepartementet.

– Fondets verdier består av fast eiendom og verdipapirer.

– Fondet har ingen ansatte, men drift, forvaltning og utvikling av fondets verdier finner sted i et eget forvaltningsorgan som har 64 ansatte, samt ansatte i datterselskaper. Totalt hadde OVF-konsernet 108 ansatte i 2019.

– 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. Fondet skal dessuten ivareta sin store portefølje av kulturhistoriske viktige bygninger.

§ 116 Så vel kjøpesummer som inntekter av det gods som er benefisert geistligheten, skal bare anvendes til geistlighetens beste og til opplysningens fremme. Milde stiftelsers eiendommer skal bare anvendes til gagn for disse.

*Kongeriket Norges Grundlov*

## Verdivurderinger

Verdiestimatene for 2019 tar ikke hensyn til at det i årene fremover skal finne sted deling av fondet mellom staten og Den norske kirke.

I forbindelse med den siste verdivurderingen er avkastningskravene justert ned og dette får særlig betydning for verdien av festetomter (økt verdi sammenlignet med 2018) og presteboliger (reduert verdi i forhold til verdien ved forrige verdsettelse).

Ved utgangen av 2019 er verdien av fondets egenkapital beregnet til rundt 6,8 mrd. NOK. Verdien har økt med i overkant av 1 mrd. kroner siden utløpet av forrige år. Høyere egenkapital er primært knyttet til at verdien av festetomtporteføljen har økt vesentlig som følge av lavere avkastningskrav og litt økt innløsning av tomter. Verdien av kapitalforvaltning har økt som følge av god avkastning i 2019.

Innenfor kraft er det flere kraftverk i drift og det er høy aktivitet knyttet til bygging av flere kraftverk. Dette øker verdien av porteføljen.

Samtlige verdier er korrigert for eierandel i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper der Ovfs andel er lavere enn 100 prosent.

### UTVIKLING I VERDI SISTE TRE ÅR

*Tall i mill. kroner*

Forretnings-/forvaltningsområde	Verdi <sup>1)</sup>		
	2019	2018	2017
Festetomter	4 334	3 479	3 492
Kapitalforvaltning	2 572	2 315	2 371
Clemens Kraft Holding AS <sup>2)</sup>	687	508	236
Skog og utmark	532	580	222
Clemens Eiendom AS <sup>3)</sup>	402	491	489
Grunneierseksjonen <sup>4)</sup>	-45	-311	-159
Agronomi	-162	-305	-211
Presteboliger	-1 497	-1 010	-1 325
<b>Sum verdi OVF konsern før tilskudd</b>	<b>6 822</b>	<b>5 748</b>	<b>5 115</b>
Tilskuddsforpliktelser <sup>5)</sup>	-1 200	-1 375	-1 200
<b>Sum verdi OVF konsern etter tilskudd</b>	<b>5 622</b>	<b>4 373</b>	<b>3 915</b>

<sup>1)</sup> Verdi er nåverdi av alle fremtidige inntekter etter fradrag for nåverdi av fremtidige kostnader og investeringer, regnet fra 01.01.2020

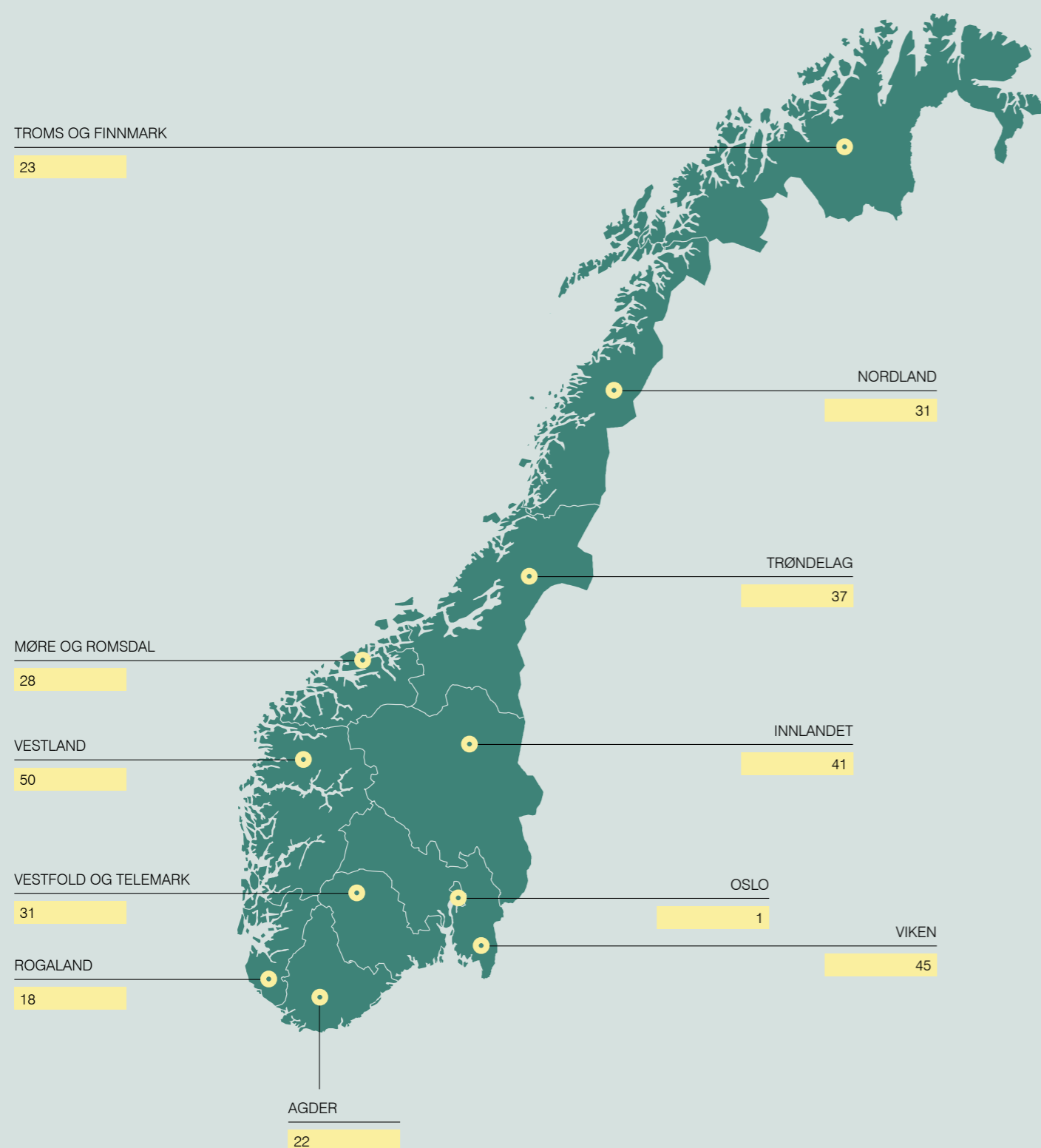
<sup>2)</sup> Verdien av Clemens Kraft Holding AS er fastsatt delvis basert på eksterne vurderinger

<sup>3)</sup> Clemens Eiendom AS omfatter næringsseiendom og utviklingsprosjekter. Fastsettelse av verdien av næringsseiendom er basert på eksterne vurderinger

<sup>4)</sup> Arealbanken har med virkning fra 2020 byttet navn til Grunneierseksjonen

<sup>5)</sup> Tilskuddsforpliktelser er uttrykt ved nåverdi av alle antatte og fremtidige finansielle utgiftsforpliktelser

## OVF eier 327 preste- og bispeboliger i hele landet

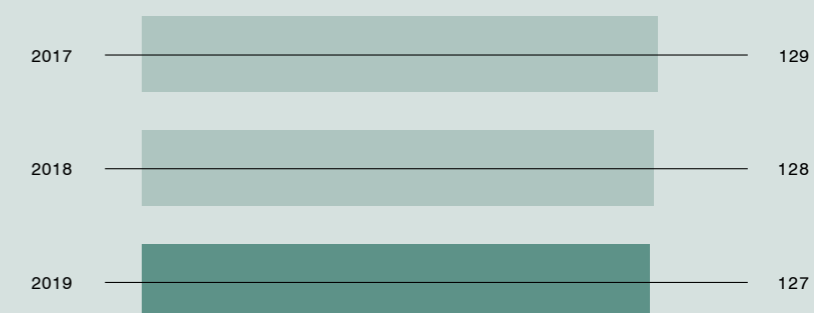


Festeavgifter (mill. kroner)

# 6 340

### Festeavtaler

OVF har i alt 6 340 festeavtaler. Av disse er 3 800 festeavtaler knyttet til bolig- eller fritidsformål og de øvrige til ulike nærings- og offentlig formål.



### NØKKELINFORMASJON

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>BYGNINGER</b>					
Antall bygninger totalt	1 334	1 357	1 397	1 421	1 448
Bruttoareal i m <sup>2</sup>	227 340	235 443	244 206	251 950	260 000
Antall fredede bygninger totalt	283	302	311	312	315
Antall bispe- og presteboliger	327	345	363	387	408
Antall fredede bispe- og presteboliger	84	88	91	105*	105
<b>NÆRINGSEIENDOMMER EID AV DATTERSELSKAPER</b>					
Antall	10	10	10	10	11
Bruttoareal i m <sup>2</sup>	26 214	26 214	26 214	26 214	29 003
Leieinntekter (mill. kroner)	46	46	45	45	45
<b>FINANS</b>					
Bokført resultat finansposter (mill. kroner)	79	58	162	77	83
Markedsavkastning finansportefølje i %	12,1 %	-1,1 %	8,8 %	3,1 %	6,5 %
<b>FESTETOMTER</b>					
Antall festekontrakter	6 340	6 417	6 500	6 800	7 000
Antall fakturerte innløsninger	196	123	150	270	367
Verdi innløsninger (mill. kroner)	73	39	100	62	145
Festeavgifter (mill. kroner)	127	128	129	108	136
<b>SKOG OG UTMARK</b>					
Areal skog og utmark daa	918 000	902 000	897 000	897 000	895 000
Andel produktiv skog daa	515 000	503 000	502 000	500 000	502 000
Avvirket volum m <sup>3</sup>	82 600	81 600	74 000	89 000	88 000
Tilvekst volum m <sup>3</sup>	164 000	164 000	134 000	126 000	124 000
Driftsinntekter (mill. kroner)	46	46	38	37	39
<b>JORDBRUK</b>					
Antall forpaktningsbruk	21	23	25	25	26
Antall jordleiebruk	132	131	130	130	130
Driftsinntekter (mill. kroner)	10	10	9	9	11

\* Det har foregående år vært rapportert på fredede / bevaringsverdige bygninger i Clemens Eiendom.

## Midler til kirkelige formål

Fondet har tre formelle oppgaver utover å skape best mulig avkastning på formuesmassen. Oppgavene består i å levere finansielle ytelser til kirken, tilby boligordning for prester i kirken og ta vare på og forvalte kulturhistorisk viktige bygninger og samtidig ivareta prestegårdshistorien.

Utgifter til fondets presteboliger er i hovedsak knyttet til fondets forvaltning og drift av historiske prestegårder og bispegårder, i tillegg til mer ordinære presteboliger. Forvaltningen av disse eiendommene er

en del av fondets arv og samfunnsansvar, og representerer også i stor utstrekning et bidrag til kirkelig formål.

Forvaltningen av presteboliger omfatter både boliger der det bor prest, og boliger hvor det ikke bor prest. Den store porteføljen med fredet og verneverdig bygningsmasse innebærer et ansvar for bygningsvern og dermed kostnader til drift og vedlikehold som går utover bygningenes verdi som boliger for prestene. Utgiftene til presteboliger representerer derfor mer enn

bidraget til kirkelige formål. Det er dessverre ikke mulig å beløpsfeste eksakt hva bidraget til kirkelige formål er. Ved utgangen av 2019 eide OVF til sammen 327 presteboliger. 141 (43 %) var bebodd av prester etter gammel eller ny boligordning. De øvrige 186 består av 132 (40 %) boliger som er utleid til andre leietakere, og 54 boliger er enten under klargjøring for salg, eller står ledig i påvente av at ny prest skal flytte inn, eller som forsøkes leies ut.

### Finansielle ytelser til kirkelig formål

	2019	2018	2017
Netto tilskudd kommunale presteboliger	4,9	6,3	8,3
Tilskudd kirken via Kirkerådet	25,5	25,5	27,2
IKT-tilskudd til Den norske kirke	16,5	16,2	48,2
Finansielle tilskudd kirkelige formål	<b>46,9</b>	<b>48,0</b>	<b>83,7</b>
Subsidieeffekt utlån til kirkelige formål	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
Sum finansielle ytelser til kirkelige formål	<b>48,3</b>	<b>49,5</b>	<b>85,0</b>

### Boligordning for prestene og andre bygninger som benyttes av kirken

	2019	2018	2017
<i>Ytelser til kirkelige formål knyttet til boligordningen</i>			
Fondets presteboliger	86,1	83,6	83,8
Husleieinntekter, fondets presteboliger	22,6	20,3	20,4
Nettoutgifter, fondets presteboliger	<b>63,5</b>	<b>63,2</b>	<b>63,4</b>

114 kommunale presteboliger har mottatt tilskudd i 2019.

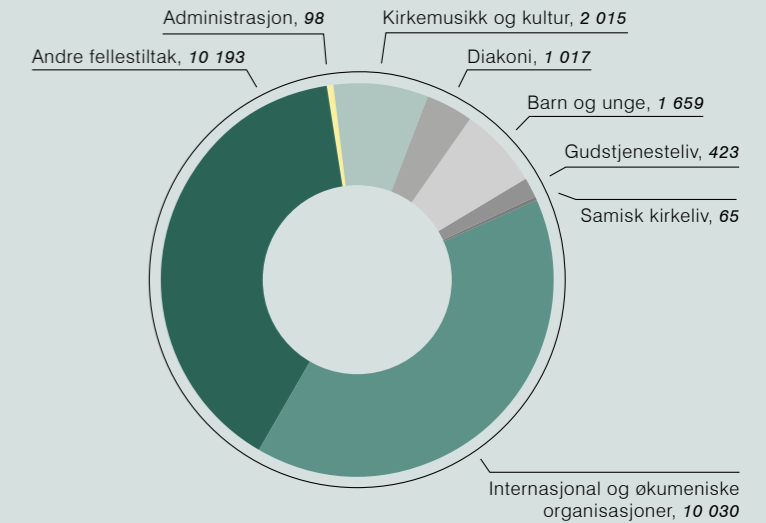
### Utlån til kirkelige formål

# 93,4

Millioner kroner

Tall i 1000 kroner

Tilskudd via Kirkerådet 25,5 millioner.



OVF yter bidrag gjennom tilskudd og lån til mange prosjekter i Kirke-Norge. Det er Kirkerådet som fordeler en stor del av midlene fra OVF. Det gjelder blant annet tiltak innenfor barne- og ungdomsarbeid, diakoni, gudstjenesteliv, samisk kirkeliv, økumenisk organisasjonsarbeid og samarbeid mellom menighet og misjon.



På Seljesanden står kirkenausta på rekke og rad. Her kunne folk fra øyene skifte til søndagsklær før de skulle gå i kirken eller før de skulle møte presten i prestegården.

## Bærekraft og samfunnsansvar er vår fremtid

Årsrapporten er et tilbakeblikk på virksomheten i året som var. Samtidig retter vi alltid blikket fremover. I 2021 markerer Opplysningsvesenets fond sitt 200-års jubileum, samtidig som Stortinget vil vedta nye ytre rammebetingelser for fondet. Uansett fremtid, så er det viktigere enn noen gang at vi bygger virksomheten på bærekraft og samfunnsansvar.

Et overordnede mål for Opplysningsvesenets fond er å forvalte fondet forsvarlig og med høyest mulig avkastning over tid. Ved revisjon av strategien i 2019 ble rollen som samfunnsansvarlig investor og forvalter løftet ytterligere frem. Prestegårdene har gjennom historien hatt en samfunnsbyggende rolle og vært viktige knutepunkt for kunnskap og kultur i lokalsamfunn over hele landet. I tillegg har prestegårdene mange steder avgitt grunn til ulike samfunns- og utbyggingsformål.

### FORTSATT SAMFUNNSBYGGER

Opplysningsvesenets fond er fortsatt til stede over hele landet. Med sin lange historie og sammensatte eiendoms masse har fondet en unik posisjon og kan bidra til utvikling av lokalsamfunn. Dette gjøres i samarbeid med lokale myndigheter og ulike samarbeidspartnere.

Fondet og datterselskapene bidrar gjennom sin virksomhet til arbeidsplasser og samfunnsansvarlig og bærekraftig utvikling en rekke steder i landet – Clemens Kraft som utbygger av ren og fornybar energi, og Clemens Eiendom som kommersiell eiendomsutvikler i flere norske lokalsamfunn.

### DELING AV FONDET

Stortinget behandlet og vedtok den 14. april 2020 meldingen om Opplysningsvesenets fond. Det innebærer at Stortinget enstemmig har besluttet at fondet skal deles mellom staten og kirken. Eiendommer av særlig kirkelig verdi skal overføres til Den norske kirke som eier, mens staten blir eier av de øvrige eiendelene.

Forutsetningen for delingen er at staten øker sin innsats for bevaring av de kulturhistorisk viktige kirkebyggene med et beløp som svarer til de verdiene staten blir eier av. Det heter videre at statens økte innsats ikke skal avløse eller komme til erstatning for



Ole-Wilhelm Meyer,  
direktør.

kommunenes økonomiske ansvar for kirkebyggene.

Arbeidet med deling av fondet vil skje i nært samarbeid med Den norske kirke. Det skal også komme ny lovgivning om Opplysningsvesenets fond, som bl.a. kan innebære at det statlige forvaltningsorganet for fondet omdannes til et forvaltningsaksjeselskap eller et særlovselskap.

### FORTSATT GRUNNLOVSVERN

Delingen av Opplysningsvesenets fond er en av de aller viktigste hendelsene i fondets snart 200-årige historie. Samtidig er det viktig å huske at den delen av fondet som forblir i statens eie fortsatt er underlagt grunnlovsvernet.

### GODT RUSTET

Koronakrisen med et samtidig kraftig fallende oljemarked og finanskrise skaper

stor usikkerhet om fremtiden. Vi opplever at Opplysningsvesenets fond både finansielt og på andre måter er godt rustet til å håndtere denne vanskelige situasjonen. Samtidig er det en viktig påminning om betydningen av god drift, god risikostyring og en sterk og sunn økonomi med tilstrekkelige finansielle reserver. Dette er helt grunnleggende forutsetninger for at fondet skal kunne løse sitt samfunnsoppdrag.

### OPPRETTHOLDER AKTIVITETEN

Det er også en påminning om betydningen av at vi så godt som mulig legger vekt på å opprettholde fondets ulike aktiviteter og virksomheter på et høyest mulig forsvarlig nivå for å bidra til å sikre aktivitet og arbeidsplasser i samfunnet. Fondets aktivitet over store deler av Norge gjør at vi kan bidra med dette i mange lokalsamfunn. Det er også en understreking av hvor viktig det er at vi har en høy bevissthet om fondets rolle i det norske samfunnet, og

betydningen av at vi i vårt møte med publikum legger vekt på å skape gode kundeopplevelser.

Den pågående krisen setter også ytterligere fokus på miljø og bærekraft. Opplysningsvesenets fond har allerede et lavt samlet karbonavtrykk for sin virksomhet. Vi tror at fortsatt tydelig fokus på bærekraft innen alle forretnings- og virksomhetsområder, og en investeringsportefølje med et tydelig fokus på ESG – Environmental, Social and Governance – er spesielt viktig i en situasjon med høy usikkerhet om hva fremtiden bringer, men hvor klima og miljø uansett er vår tids viktigste langsiktige utfordringer.

Ole-Wilhelm Meyer  
Direktør

## Ledergruppen

# 108

### Ansatte

OVF har til sammen 108 ansatte i konsernet. Organisasjonen er fordelt på FOVF, Clemens Eiendom AS, Granavolden Gjæstgiveri drift AS, Clemens Kraft AS og Clemens Kraft drift AS.



**DIREKTØR**  
OLE-WILHELM MEYER

(f. 1956) Siviløkonom. Mer enn 30 års lederefaring fra flere bransjer, hovedsakelig innenfor bank, finans og forsikring, samt fra handel og industri.



**CLEMENS EIENDOM**  
BERNT NORDBY SKØIEN

(f. 1979) Økonom/MBA. Ansatt siden 2017. Mer enn 10 års erfaring fra eiendomsbransjen. Kom til Clemens Eiendom fra Hav Eiendom som CFO og konstituert adm.dir.



**CLEMENS KRAFT**  
BØRGE E. KLINGAN

(f. 1966) Sivilingeniør med tilleggsutdannelse i økonomi. Ansatt som utbyggingsdirektør i 2013, adm.dir siden 2015. Kom til Clemens Kraft fra stilling som utbyggingsdirektør i Fjellkraft. Mer enn 10 års erfaring som leder innenfor utvikling av vind- og småkraft.



**FINANS, ØKONOMI OG FORRETNINGSSTØTTE**  
ULF MYRBØ

(f. 1966) Siviløkonom. Ansatt siden 2018. Kom til fondet fra stilling som CFO og strategiansvarlig i NCC. Lederefaring fra en rekke bransjer gjennom 25 år som CFO, konsulent og virksomhetsledelse.



**EIENDOMSAVDELINGEN**  
ANNE STINE E. MOLLESTAD

(f. 1963) Juridisk embetseksamen og master i ledelse. Ansatt siden 2015. Mer enn 20 års erfaring som advokat og leder innen forsikring. Møterett for høyesterett. Kom til fondet fra stillingen som skadedirektør i DNB skadeforsikring.



**HR & KOMMUNIKASJON**  
JUDY VELLE HAFREDAL

(f. 1964) Samfunnsvitner med tilleggsutdannelse innenfor kommunikasjon og HR. Ansatt siden 2008. Kom til fondet fra stillingen som informasjonssef i Rom Eiendom. Mer enn 20 års erfaring fra eiendomsbransjen.



**JURIDISK & COMPLIANCE**  
CAMILLA BREDRUP

(f. 1967) Juridisk embetseksamen og internasjonal MBA. Ansatt siden 2014. Kom til fondet fra stillingen som landsjef for If i Norge og leder for konsernjuridisk avdeling. Mer enn 20 års erfaring som advokat og leder innen forsikring.



## Styret



**STEPHAN L. JERVELL**  
STYRELEDER

(f.1965, Nes på Romerike) Advokat og partner og styreleder i advokatfirmaet Wiersholm. Styreleder for Riksteatret.



**LARS MARTIN LUNDE**  
NESTLEDER

(f.1961, Oslo) Administrerende direktør i MP Pensjon (TINE-konsernets pensjonskasse). Styreverv i selskaper innen eiendom, forsikring og fiskeoppdrett.



**KRISTIAN DAHLBERG HAUGE**  
STYREMEDLEM

(f.1977, Trondheim) Sivilingeniør og direktør i Entreprenørforeningen for bygg- og anlegg (EBA) og Håndverkerforeningen i Trøndelag. Tidligere statssekretær (FrP) i Arbeids- og sosialdepartementet.



**KARIN-ELIN BERG**  
STYREMEDLEM

(f. 1978, Fredrikstad) Festningsforvalter Forsvarsbygg, Fredrikstad. Leder i Borg bispedømmeråd. Oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet.



**BIRGIT AGNETE BRÅTHEN LOCKERTSEN**  
STYREMEDLEM

(f.1972, Tromsø) Sokneprest i Kroken menighet, Tromsø. Oppnevnt etter forslag fra Den norske kirkes presteforening.



**HELGE AARSETH**  
FAST MØTENDE VARAMEDLEM

(f.1947, Molde) Advokat (H) og partner i Larhammer Aarseth advokatfirma.



**HARALD MAGNE GLOMDAL**  
ANSATTES REPRESENTANT FOR FOVF

(f.1963) Ansattes representant i FOVF.



**OLE-WILHELM MEYER**  
DIREKTØR

(f. 1956) Siviløkonom. Mer enn 30 års lederefaring fra flere bransjer, hovedsakelig innenfor bank, finans og forsikring, samt fra handel og industri.

### VARAMEDLEMMER

Kjersti Thoen, CFO Telenor Eiendom, Bærum  
Aud-Karin Hovi, Økonomisjef Kirkerådet, Oslo  
Jan Rune Fagermoen, administrasjonsdirektør Kirkerådet, Ski  
Gunnar Mindestrømmen, sokneprest Søreide menighet, Bergen  
Kjersti Brakestad Boge, sokneprest i Kvinnherad, Malmanger

## Bærekraftig samfunnsutvikling

- 20 FØRST MED SMARTE NABOLAG \_\_\_\_\_
- 21 FREMTIDEN KOMMER TIL LOFOTEN \_\_\_\_\_
- 22 HARSTAD FÅR NY BYDEL PÅ KAIKANTEN \_\_\_\_\_
- 24 ARBEID FOR FRED VERDEN OVER \_\_\_\_\_

### SMARTE NABOLAG

Smarte boliger og smarte byer har vi hørt om en stund. Nå har Clemens Eiendom lansert Smarte nabolag, basert på bærekraft, teknologi og fellesskap. Dette er prosjekter der alle enheter får smarthusteknologi, elbilladere, solceller på taket og smart energistyring. Det vil også være ulike felleskapsfunksjoner, som felles smørebu eller badstue, og fellesområder der beboerne kan møtes. Utearealene blir tilrettelagt for å fremme biologisk mangfold og overvannshåndtering. Clemens Eiendoms boligutviklingsprosjekt i Svolvær blir et av landets første smarte nabolag.

# FØRST MED SMARTE NABOLAG

Vi har hørt om smarte hus og smarte byer. Clemens Eiendom er først med smarte nabolag der alle boliger får fremtidsrettet teknologi og bærekraftige løsninger.

Smarte Nabolag er et nabolagskonsept, som skal skape fremtidsrettede og bærekraftige bomiljøer. Et smart nabolag skal sørge for å legge til rette for morgendagen, med konkrete løsninger innen teknologi, bærekraft og fellesskap.

Konseptet består av en grunnpakke og en rekke tilvalg og fellesskapsløsninger.

Det er lagt vekt på arealeffektivitet, energieffektivitet, digitale løsninger, klima og miljø samt delingstjenester. Tidligere har det vært opp til den enkelte hvor mye de vil gjøre med hensyn til energieffektivisering og smarthusteknologi. I smarte nabolag er alle husene smarte til et visst nivå, og det er lagt opp til at hver enkelt kan utvide etter eget ønske.

## FREMTIDSRETTET

– Den teknologiske utviklingen går så raskt at det beste vi kan gjøre, er å legge til rette for at folk skal kunne benytte seg av det som kommer senere uten kostbare inngrep, sier daglig leder Bernt Nordby Skøien i Clemens Eiendom.

– I fremtiden skal alle som kjøper boliger av oss få lader til elbil på veggen. Og alle skal kunne få solenergi. Vi ønsker å gi et incitament til at de som skal inn i et nytt nabolag utviklet av oss, skal velge så mye solceller som mulig. Da må de få en dytt i ryggen av oss. Vi sponser alle boliger med en startpakke, så håper vi at de fleste vil utvide pakken til å tapetsere taket med solceller. I teorien vil det si at du lader elbilen med energi fra solcellepanelene – eller sol på tanken.

Med tøff intern konkurranse for å tiltrekke seg innbyggere i ulike kommuner er det viktigere enn noen gang å legge til rette for en fremtidsrettet bosituasjon. Det bidrar til at kommunen blir mer attraktiv hos potensielle og nåværende innbyggere. Med Smarte Nabolag har Clemens Eiendom utviklet et konsept som gjør det mulig for den enkelte kommune å utnytte sine lokale forhold i møtet med dagens og morgendagens innbyggere. På den måten kan Smarte Nabolag bli spydspissen i boligutviklingen i en kommune.



Bernt Nordby Skøien  
Daglig leder



De moderne boligene i Tjeldbergvika ligger i kort avstand til Svolvevæ.

# FREMTIDEN KOMMER TIL LOFOTEN

Norges første Smarte Nabolag er under regulering, og skal stå ferdig om få år. Både teknologi, arkitektur og natur gjør dette til et spektakulært boligprosjekt.

Denne er den flotteste tomten vi har i vår portefølje. Det er ikke bare et boligområde, det er også et fantastisk naturområde, sier prosjektleder Per Magnus Presthammer i Clemens Eiendom om planene for Tjeldbergvika i Svolvevæ.

## VAKRE OMGIVELSER

At tomten er spektakulær er ingen overdrivelse. Den fantastiske nordnorske naturen gjør boligprosjektet til noe utenom det vanlige.

– Når vi først skulle lansere konseptet Smarte Nabolag tenkte vi at det ville passe

ekstra bra å lansere det i Lofoten – ytterst i havgapet i Tjeldbergvika. Her kombinerer vi både det bærekraftige med moderne teknologi og smarte løsninger i tillegg til at vi skal få på plass en del fellesskapsløsninger som gjør dette til et godt sted å bo, sier Bernt Nordby Skøien, administrerende direktør i Clemens Eiendom.

## BÆREKRAFTIG NABOLAG

I konseptet Smarte Nabolag er det lagt spesiell vekt på å ta vare på og utvikle de gode kvalitetene i området, minimere sprenging og

heller jobbe med naturen og ikke mot den. Det skal blant annet bygges i tun, noe som reduserer prosjektets fotavtrykk. Totalt planlegger Clemens Eiendom for rundt 235 boliger i form av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

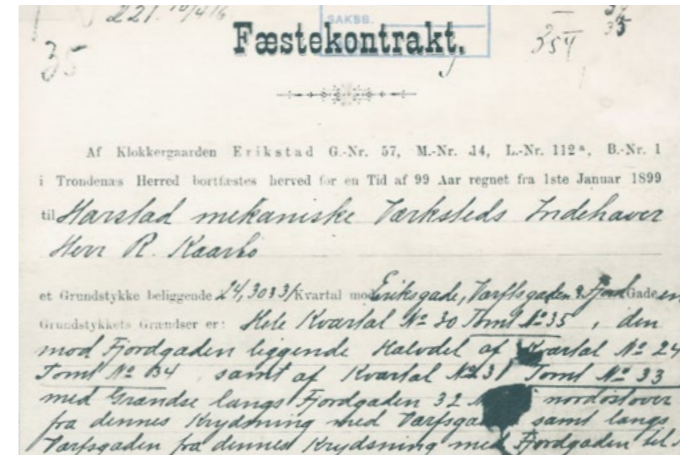
Interessen for prosjektet har vært stor i Svolvevæ, med folkemøte og interesse fra både innbyggere, potensielle innflyttere og politikere.

# HARSTAD FÅR NY BYDEL PÅ KAIKANTEN

OVF bidrar til sentrumsutviklingen i Harstad gjennom selskapet Kaarbø Utvikling, som eies av Clemens Eiendom og Harstad Skipsindustri i fellesskap.



Hotellet vil bli et landemerke for alle som kommer sjøveien.



I 1899 fikk Richard Kaarbø inngått en festeavtale med OVF. Han trengte tomt i sjøkanten for å bygge opp Harstad mekaniske verksted. Festeavtalen ble utvidet og forlenget. I området som idag kalles Kaarbøkvarteret, skal det utvikles nærings- og boligbebyggelse.

Clemens Eiendom skal være en muliggjører og en samfunnsbygger, sier daglig leder Bernt Nordby Skøien i Clemens Eiendom. – Gjennom lokalt samarbeid kan vi løse oppgaven til byens beste. Gjennom selskapet Kaarbø Utvikling skal vi utvikle deler av det gamle verftsområdet til en ny bydel for Harstads befolkning. Bydelen med en rekke attraktive tilbud vil ha beliggenhet ved siden av et fullt operativt verft, noe som blir unikt i Europa.

## KAARBØ-KVARTERET

Rikard Kaarbø stiftet i 1895 Harstad Mekaniske Verksted, senere Kaarbøverkstedet og Harstad Skipsindustri, og han regnes som Harstad bys grunnlegger. I 1899 inngikk han en festeavtale for verftsområdet med OVF. Nå skal en ny bydel i Harstad etableres på det gamle verftsområdet.

Reguleringsplanen for området ble godkjent av Harstad kommune i oktober 2019. Den omhandler hele området inkludert hotell med en høyde på 40 meter, 180 rom og konferansefasiliteter. I tillegg er det planlagt ca. 100 leiligheter, kino og bibliotek, visnings-senter samt næringsarealer regulert til sentrumsformål.

– Kaarbøkvarteret kommer til å bli en spektakulær ny bydel i Harstad, og hotellet er en viktig start for å skape en helhetlig bydel med attraktive byfunksjoner, sier Bernt Nordby Skøien.

## TURISTER OG BYUTVIKLING

– Byen har hele sin identitet knyttet til havet, sier Ola Karlsen. Han er daglig leder i Harstad Skipsindustri. Det var fisket, båtene og verkstedene som skapte levebrødet. Og sjøen fortsetter å gi oss viktige næringer. Blant annet har Harstad landsdelens største tørrdokk. Tørrdokkens virksomhet fortsetter og blir en av flere viktige virksomheter på den nye levende sjøkanten.

Harstad er ved siden av Tromsø en viktig destinasjon for turister som bl.a. vil oppleve vinter og snø, men i tillegg har byen et fortinn med kortere vei til Lofotens panoramaer.

## GAMLE RØTTER – NYTT LIV

Nordic Choice Hotels har skrevet en langsiktig leieavtale for hotellet som har planlagt åpning i 2022. Beliggenheten på kaien der Hurtigruten legger til, vil gjøre hotellet til et landemerke for alle som ankommer sjøveien.

– Harstad by har betydelig potensiale, understreker Nordby Skøien. – Utbyggingen av Kaarbø-kvarteret vil ivareta byens identitet. Viktige spor etter «byens røtter» ligger der Rikard Kaarbø startet – Det mer enn hundre år gamle støperiet, den gamle slippen og vinsjhuset vil få nytt innhold og vil spille nye roller i et mer moderne sentrum på kaikanten.

# ARBEID FOR FRED VERDEN OVER

– Kirkenes rolle er viktig og kan være en del av løsningen på verdens konflikter, sier Olav Fykse Tveit, påtroppende preses i Bispemøtet, og tidligere generalsekretær i Kirkenes Verdensråd.

Olav Fykse Tveit har vært generalsekretær i Kirkenes verdensråd (KV) de siste 10 årene. Før han våren 2020 ble preses i bispemøtet i Den norske kirke. Han forteller med entusiasme om betydningen KV har for fred og dialog i verdenssamfunnet. – KV kan anses som Kirkenes fredsorganisasjon, en virksomhet som støtter medlemskirkenes arbeid for fred, sier Fykse Tveit.

## OVF MIDLER

I 2019 ble i underkant av 3 millioner kroner overført fra OVF til KV. Av dette er ca. 1,7 millioner kroner Den norske kirkes medlemskontingent. Kontingenten fra medlemskirken utgjør grunnfinansieringen av organisasjonen. I tillegg bidrar OVF-midlene til såkalt programarbeid, ulike prosjekter, konferanser og teologisk utdanning.

– Det er viktig at ikke alle midler er bundet, presiserer Olav Fykse Tveit. – Norge bidrar, og det er vi takknemlige for. Medlemsmassen og økonomien i verdens kirker er variert, føyer han til.

Hvert år gir OVF tilskudd til ulike kirkelige formål. Presteboliger er viktige og ulike prosjekter i Den norske kirke, i tillegg til de internasjonale kirkelige foretakene. Det er Kirkerådet som administrerer og prioriterer OVF-midlene.

Rundt 10 millioner kroner går hvert år fra OVF til betaling for kontingenter og

støtte til internasjonale og økumeniske organisasjoner som Den norske kirke er medlem av. De fire store er Kirkenes Verdensråd, Det lutherske verdensforbund, Menneskerettighetsfondet og Norges Kristne råd.

## HISTORIEN

Kirkenes Verdensråd ble etablert i 1948, og Den norske kirke har vært medlem siden starten. Hovedsete for organisasjonen ligger i Genève i Sveits, i likhet med flere FN-organisasjoner. Historien bak Kirkenes Verdensråd var da også en parallell med Folkeforbundet, som i 1946 ble erstattet av FN.

Kirkenes Verdensråd kan anses som Kirkenes fredsorganisasjon, en virksomhet som støtter medlemskirkenes arbeid for fred.

– For å forstå hvordan folk har det, må vi komme på innsiden, presiserer Fykse Tveit. – Da er det godt å være en del av et internasjonalt fellesskap.

## FOLK MØTER FOLK

Det kirkelige fredsarbeidet foregår en rekke steder i verden, for eksempel i Midtøsten, Sudan og Korea. I 30 år har kirkene vært engasjert i møter mellom Nord- og Sør-Korea, to naboland der befolkningen lever uten fredsavtale. – Sør-Koreas president

anerkjenner og motiveres direkte av fredsinitiativet fra KV. Også på Nord-Koreansk side er myndighetene innforstått med Kirkens dialogarbeid, der kirker i begge land bidrar. Kirkenes Verdensråd får bidra til at folk møter folk, understreker Olav Fykse Tveit.

## RETTFERDIGHET

Arbeid for rettferdighet er et annet hovedtema som den tidligere generalsekretæren trekker frem som vesentlig for Kirkenes Verdensråd. – Menneskerettighetsarbeidet viktig for kirkene. Når et lem lider, lider alle med. Kirkene ser virkeligheten fra en annen synsvinkel enn myndighetene. Kirkene spilte en viktig rolle i kampen mot apartheid. Men kampen mot rasisme er ikke over, holder Fykse Tveit frem. – Det er viktig å være alles stemme, og det er viktig at kirka ikke er «hvit».

## EVANGELIET

Biskop og preses Olav Fykse Tveit trekker også frem kirkens oppdrag med å bringe evangeliet videre, som et grunnleggende viktig arbeid for Kirkenes Verdensråd. Kirkene står sammen om sitt oppdrag, og som verdensomspennende organisasjon kan KV arbeide for å skape enhet mellom kirkene i verden.

Hvert år gir OVF tilskudd til ulike kirkelige formål. Presteboliger er viktige og ulike prosjekter i Den norske kirke, i tillegg til de internasjonale kirkelige foretakene.



Olav Fykse Tveit er fra våren 2020 ledende biskop i Den norske kirke.

## OVF-beboer

Olav Fykse Tveit hadde allerede lang fartstid som beboer i presteboliger da han overtok nøklene til preses-leiligheten i Trondheim etter Helga Haugland Byfuglien. Som prestesønn vokste han opp i flere av fondets boliger, og da han selv ble sokneprest bodde han og familien i fondets prestebolig. – Som ung familie på 1980-tallet trivdes vi med flott utsikt i en ganske ny tjenestebolig på Haram.

Fra oppveksten husker han imidlertid flere store og gamle boliger. – Prestegården var et samlingssted i bygda. Det var sånn de skulle være, og det var verdifullt. I alle fall på den tida, legger han til. – Vi trivdes med store hus, og far hjalp til der det trengtes oppussing. Han sparte nok OVF for penger, avslutter Olav Fykse Tveit med et smil.



---

## Med OVF gjennom året

- 28 STORE REHABILITERINGER I 2019 \_\_\_\_\_
- 30 GLAD SELGER OG GLAD KJØPER \_\_\_\_\_
- 32 EN NY EPOKE FOR STADSBYGD PRESTEGÅRD \_\_\_\_\_
- 34 PRESTEN KJØPTE RYGGE PRESTEBOLIG \_\_\_\_\_
- 36 EN DRØM OM EN LEVENDE PRESTEGÅRD \_\_\_\_\_
- 37 PRESTEGÅRDSARKIVET BLIR DIGITALISERT \_\_\_\_\_

---

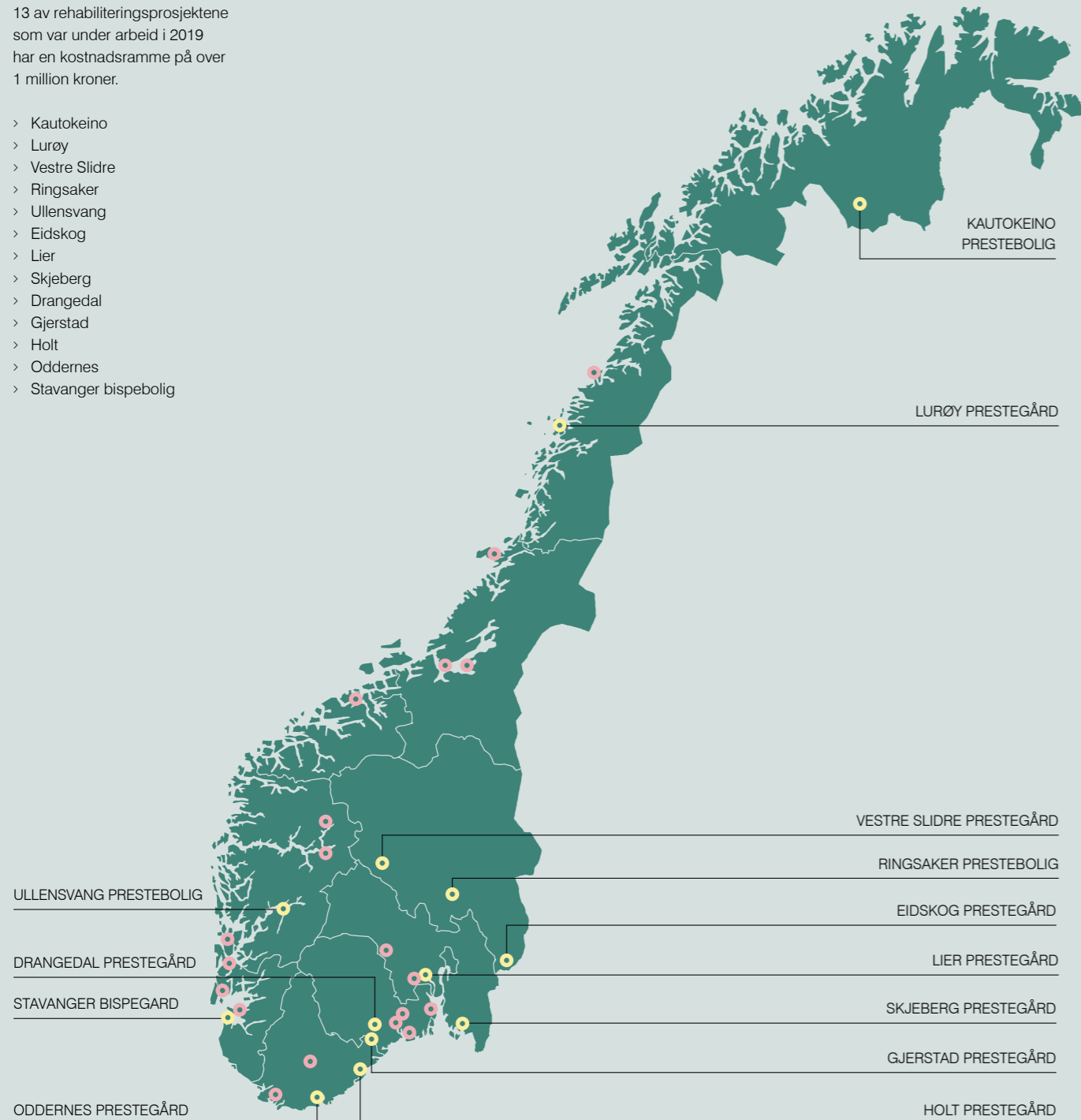
### SKOG BINDER KARBON

Skogen binder opp nærmere halvparten av klimagassene vi slipper ut i Norge. For at det skal fungere må skogen pleies og nye trær plantes når gamle hugges ned. Som en av landets største skogeiere, har OVF et ansvar for god skogforvaltning. Biri planteskole, som har hatt festekontrakt med OVF siden 1979, sørget i 2019 for at 15 millioner nye trær ble plantet i norske skoger. I løpet av sin levetid vil disse trærne binde til sammen tre millioner tonn CO<sub>2</sub>.

## Store rehabiliteringer i 2019

13 av rehabiliteringsprosjektene som var under arbeid i 2019 har en kostnadsramme på over 1 million kroner.

- > Kautokeino
- > Lurøy
- > Vestre Slidre
- > Ringsaker
- > Ullensvang
- > Eidskog
- > Lier
- > Skjeberg
- > Drangedal
- > Gjerstad
- > Holt
- > Oddernes
- > Stavanger bispebolig



På 19 presteboliger har det vært rehabiliteringsprosjekter med en kostnadsramme mellom 400 000 og 1 million kroner.

- > Gildeskål
- > Nærøy
- > Øvre Stjørdal
- > Nidaros bispegård
- > Luster
- > Lærdal
- > Fitjar
- > Sveio
- > Tysvær
- > Strand
- > Lyngdal
- > Evje
- > Solum
- > Brunlanes
- > Eiker
- > Rollag
- > Kvernes
- > Siljan
- > Sem



### LURØY PRESTEGÅRD

Prestegården ligger på Indre Onøy, på Helgelandskysten, og tilhørte Gidske godset. Den slanke hovedbygningen på to etasjer ble oppført i 1827. I 2019 ble den utvendig rehabilitert med nye vinduer og ny garasje.



### VESTRE SLIDRE PRESTEGÅRD

Prestegården i Valdres bærer også navnet Slidre og ligger nært til Slidredomen. Hovedbygningen som er fra 1818 og stabburet fra 1650 er fredet. I 2019 ble det store stabburet fullrestaurert og flyttet til ny tomt nærmere hovedbygningen.



### LIER PRESTEGÅRD

Prestegården i Lier bærer også navnet Frogner, og ligger på en høyde i landskapet med forpakterboligen på den ene siden og middelalderkirken på motsatt side. I 2019 fikk både presteboligen og forpakterboligen vannbåren varme. Den høyreste presteboligen ble oppført i 1740-årene.



### DRANGEDAL PRESTEGÅRD

Prestegården fra 1776 er påbygd og er på 450 kvadratmeter. En stor renovering ble utført hvor presteboligen fikk vannbåren varme i alle rom. Det ble ombygninger, etterisolering og nye vinduer i huset.

## Glad selger og glad kjøper

Med salget av Nesset prestegård i 2019 er oppgaven og formålet med å formidle prestegårdshistorie kommet i de beste hender.

Romsdalsmuseet hadde som leietakere gjennom mange år formidlet historien om gården og ikke minst livet til Bjørnstjerne Bjørnson, som vokste opp på prestegården. Fra han var fem til han var 15 løp unge Bjørnstjerne mellom husene her. I fortellingen Blakken omtalte han senere prestegården som en av de skjønneste gårder i landet. Han fikk mange inntrykk fra gården, dyrene, fjorden og forholdene mellom mennesker og det inspirerte han til hans karakterer, enten det var Synnøve Solbakken eller En glad gutt.

Den formelle overdragelsen av tunet på Nesset prestegård fra OVF til Romsdalsmuseet skjedde 1. januar 2020, mens avtale om kjøp og jordleie var signert et år tidligere. Den store eiendommen har siden 2008 vært Prestegårdsmuseum, drevet i et samarbeid mellom Romsdalsmuseet og Nesset kommune. Slik vil det fortsatt være, og i tillegg vil det være arrangementer, konserter og utleie i driftsbygningen.

Nesset er en prestegård av rang. Den gamle embetsgården med ti fredete bygninger fikk kongebesøk og utmerkelsen Olavsrosa i 2010, et kvalitetsmerke for høy standard innen kulturhistorie og opplevelsestilbud. Samme år

ble den rehabiliterte driftsbygningen tatt i bruk som museum og kultursenter.

### HVA HAR SKJEDD ETTER AT PRESTEGÅRDEN BLE SOLGT

– Romsdalsmuseet har brukt 2019 til å planlegge tiltak på våningshuset både utvendig og innvendig, forteller Bjørn Ølander fra Romsdalsmuseet. Søknader om finansiering og dispensasjon fra fredningsbestemmelsene på hovedhuset er ivaretatt. Arbeidet er godt i gang og vi regner med at hovedhuset er ferdig istandsatt og malt utvendig til september 2020. Innvendige tiltak vil vi søke fylkeskonservatoren om til våren, slik at vi kan starte arbeidet på innsiden av huset til høsten. Arbeidet innebærer blant annet brede søk i OVF's arkiver etter opplysninger om huset og de endringene som har vært utført opp gjennom tidene, fortsetter han.

– Solide bidragsytere sørger for at tiltakene blir ferdig finansiert. Det er vi glade for, sier Bjørn Ølander.

Vårt mål er å være ferdig med hele huset utvendig og innvendig, og med nye utstillinger/informasjon til våren 2022. Da har vi en komplett prestegård med spennende historie å vise fram til publikum, avslutter Bjørn Ølander.



*I flere hundre år har Nesset vært den store prestegården innerst i Romsdal.*



*Bjørn Ølander kjenner prestegården godt og har sittet i brukarstyret for Nesset prestegård sammen med OVF i mange år.*





Stadsbygd prestegård ligger på Kystpilegrimsleia som starter i Egersund og ender i Trondheim.

## En ny epoke for Stadsbygd prestegård

Sakte, men sikkert har Stadsbygd prestegård gått fra å være prestens hjem til å bli bygdas eget sted.

10. desember 2019 gikk skjøtet over fra OVF til Stiftelsen Stadsbygd Prestegård. Dermed ble stiftelsen den rettmessige eier av prestebolig, forpakterbolig, gulstua, stabbur, driftsbygning og to garasjer.

Helt siden 2014 hadde interessegrupper i Rissa drømt om å kjøpe prestegården. Formålet med den endelige overdragelsen har vært å ivareta prestegården, og sikre allmenhetens tilgang til bygdas historiebygning og -tidslinje. For OVF har det vært viktig at formidlingen av prestegårdshistorie ble videreført etter salget. Eiendommen med fire fredede bygninger har hatt en kontinuitet som prestegård langt tilbake, og har sin egenverdi.

### BYGNINGSHISTORIEN

Presteparet Christian Hvedding og Elisabeth Mantzin kom fra Trondheim og oppførte den staselige trønderlåna i 1769. Hovedbygningen fikk et flott inngangsparti, mange vinduer og stor peis. Presten var embetsmann og det skulle synes. Syv ganger vet vi at biskop Gunnerus (1758–1773) krysset Trondhjemsfjorden, i en skyss med «20 ædruelige og skikkelige menn». Visitasfølget kunne innlosjeres, og bli godt

servert. Fødevarer og tjenerskap var ingen mangelvare hos presten.

### EN GEISTLIG KONTINUITET

Den ene presten etter den andre har bodd i den store bygningen. Som embetsmenn og øvrighet har de engasjert seg. Presten Rønne tok tak i prestegårdshagen, militær opplæring, skole og helse. Andre tok tak i «løsaktighet og drukkenskap» eller ble formenn og ordførere i bygda. Utfra prestegården ble det spredt nyheter, og prestegården ble et sentrum med åndelige og kulturelle verdier. Sokneprest Christian Hvedding tenkte nok lite på at trønderlåna på 28 meter skulle være noen annet enn en staselig embetsbolig for all fremtid. Men interessen for den lange, høye og smale embetsboligen har økt etter at boplikten forsvant for fem år siden.

### STIFTELSEN STADSBYGD PRESTEGÅRD

Elisabeth Brødreskift som sitter i stiftelsesstyret er glad for den lokale overtagelsen. Hun sier at presteboligen er et fint supplement til anlegget som Museet Kystens Arv har i driftsbygningen. – Utleie av prestegårdslåna til overnatting og til arrangementer snakker vi om, og i tillegg er

låna prøvd ut til intime konserter, middager og Afternoon Tea, forteller hun. Vi har også fått innredet en avdeling for kontorfellesskap, ettersom teaterforestillingen «Den siste viking» som spilles på presteelvas amfiscene hver sommer, trenger det.

### EN STOR BREDDE

Museet Kystens Arv vil fortsatt holde til i driftsbygningen. Stadsbygd Jeger & Fiskeforening ønsker arealer til oppbevaring av sitt utstyr, og de er arbeidsvillige folk med mye god kunnskap. Museumslaget Staværingen er dugnadsgjengen som ukentlig tar ansvar for store og små gjøremål på museet, og de er ivrig på å bidra inn til prestegården også, sier Elizabeth Brødreskift. Prestegårdsfjøset på sin side, er stort og lyst og godt egnet til kunstutstillinger. Forpakterboligen er tenkt satt i stand som bolig igjen, kanskje får vi igjen en forpakterfamilie der som kan fungere som vertskap for gården, avslutter Elizabeth Brødreskift.

En ting er klart. De nye eierne er åpne for nye tanker og ideer, så lenge de kan gjennomføres med respekt for gårdens historie og kulturelle verdi.

## Presten kjøpte Rygge prestebolig

Trivsel blandet med historisk stolthet og idealisme gjorde at presteekteparet Osberg bestemte seg for å kjøpe Rygge prestebolig da den skulle selges høsten 2019.

Et stort sveitserhus på 330 kvadratmeter, med fire stuer på rad, og hage og to mål tomt, har vært hjemmet til familien Osberg i 15 år. – Vi føler en sterk tilknytning til både huset og soknet. Med fire barn har det vært et fint sted å bo. Ingvild Osberg er sokneprest i Rygge. Tor Bjørn Andresen Osberg som tidligere var sokneprest i Rygge, er nå blitt prost i Vestre Borge syssel prosti. Å vite at OVF ønsket å selge huset og at det ikke skulle være blant kulturminneboligene, var litt rart. Men fordi Tor Bjørn hadde hatt boplikt i huset, hadde vi forkjøpsrett. – Hele høsten var vi i en prosess om vi ville, og om vi kunne klare å overta, sier Ingvild.

### IDEALISME

Det er et element av idealisme i dette, sier Tor Bjørn. Vi påtok oss et stort vedlikeholdsansvar da vi kjøpte og overtok i november. Vi håper at noen av barna, som nå er mellom 19 og 28 år, en dag er interessert i å overta. Bygdefolket er takknemlig for at vi kjøpte og fortsatt skal bo her, og at OVF ikke ønsket å leie ut eller selge på det åpne eiendomsmarkedet.

Dagens prestebolig er oppført i 1880-årene og bærer på en lang prestegårdshistorie, og det er en ære å få være en i rekka av mange prester på Rygge prestegård, fortsetter han.

### BOLIGOMBUD

Ingvild er nestleder i Presteforeningen og har vært sentralt boligombud siden 2018. Etter at boplikten ble opphevet for fem år siden har oppgaven endret seg. – Presteforeningen så boplikten som en tjenlig ordning som kunne vært opprettholdt. Regjeringen besluttet å fjerne den, noe mange er glad for siden det gir en frihet til å kjøpe bolig selv. Men det har blitt vanskeligere å holde prestegårdshistorien i hevd, og det er synd, sier Ingvild Osberg.

Prestene må selv definere sin rolle, legger hun til. Ikke alle familier trives med å bo rett ved kirken. Presten lever av tillit og nærvær, skyter ektefellen inn. Den presten man ser ofte får man kanskje mer tillit til? Folkekirken har nok tapt noe på at boplikten ble opphevet. Pendlerpresten må jobbe mer for å være synlig, sier Ingvild Osberg.

### BERIKELSE

Begge er glade for at de valgte å kjøpe Rygge prestebolig. Vi er stolte over å kunne bo på et historisk sted med en 900 år gammel kirke som aller nærmeste nabo. – Barna har vært kirketjenere etter tur, og vi åpner gjerne opp kirkedøra og viser rundt.

Etter at Rygge prestebolig kom i privat eie er tiden som fondets embetsbolig definitivt over. Beliggenheten på ferdselsåren, mellom kirke, kirkegård og gårdsbruk er ubestridt. Plasseringen forteller hvilken viktig sammenheng prestegården stod i og alltid vil ha.



Prestegården ligger nært til Rygge middelalderkirke som er unik med sitt rikholdige interiør, sine steinfasader og sin beliggenhet på Raet.

Ingvild Osberg og Tor Bjørn Andresen Osberg er begge prester og har bodd i Rygge prestebolig i 15 år.



< Til åpningen ble gjester fra OVF skyssset med hest og vogn til Alvdal prestegård. I Nord-Østerdalen fremstår prestegårdstunet som et av de mest komplette fra gammel tid.

## En drøm om en levende prestegård

På Alvdal prestegård i Nord-Østerdalen holder Tiril Langleite til. Hun er en blant flere gode leietakere på OVFs prestegårder. – Jeg vil formidle levende kulturhistorie, ha hester, utstyr og jeg ønsker gamle møbler og liv i stuen, sier hun. Og legger til at det var en drøm som gikk i oppfyllelse da hun og mannen kunne flytte inn på Alvdal prestegård sensommeren 2018.

### HESTEGIVERIET

Prestegårdens stuer har fått et koselig interiør som passer til minnesamvær og andre arrangement, som Tiril Langleite har grep om. – Jeg dro til Oslo for å søke OVF om tomt til ridehall og til å gjøre Alvdal prestegård om til Hestegiveri. Det ble veldig positivt mottatt. Etter den tid har det gått slag i slag. Hovedhuset har

fått fine møbler og mange eldre hestekarer har sagt seg villige til å bidra med å gjøre prestegårdstunet om til et sted med levende kulturformidling. Hesten har hatt en enorm betydning i dalføret både som arbeidskraft i gruvene, til gårdsdrift og skyssformål. – Vi jobber med merking av hesteleder som skal gå fra prestegården til aktive setrer om sommeren. Folk skal



Til den offisielle åpningen 5.juni 2019, som Tiril Langleite åpnet, var Märtha Louise invitert til å klippe snor. Ansatte fra eiendomssiden i OVF, kommunen og fylket var også tilstede.

kunne leie hest og guidede turer hos oss, derfor navnet Hestegiveriet, sier Tiril Langleite.

### ÅPNING AV RIDEHALLEN

Femte juni 2019 knegget hestene på det gamle prestegårdstunet. De hadde skyssset både vertskap og gjester til og fra den offisielle åpningen av Fjellregionens ridehall. Nybygget stod ferdig og var en stor begivenhet i bygda. Det var oppført på OVFs festetomt, mellom den videregående skolen og selve Alvdal prestegård.

### EN LIVSNERVE

Ridehallen er et kjærkomment tilskudd både for hestemiljøet i Nord-Østerdalen og for hestelinjen på Storsteigen videregående skole. Hallen er helt avgjørende for at hestelinjen, som var en av landets første i sitt slag, kan opprettholdes. Søkerallet til denne linja skjøt i været da nyheten om nybygget var klart. Mange private og lokale aktører har bidratt økonomisk, mens OVF satt med det viktige arealet.

– OVF har spilt en avgjørende rolle for at vi skulle få mulighet til å realisere en 20 år gammel drøm, sier Tiril Langleite entusiastisk og glad.

## Prestegårdsarkivet blir digitalt

OVF og Arkivverket inngikk i januar 2019 en avtale som innebærer at hele Prestegårdsarkivet fra 1821 til 1997 blir digitalisert og tilgjengeliggjort. Det er en stor og viktig jobb som innebærer at 214 hyllemeter med arkivbokser flyttes fra OVFs lokaler i Kirkens Hus til Riksarkivets lokaler på Sognsvann. Arkivverket vil bruke i overkant av to år på å fullføre hele oppdraget, og i løpet av 2021 vil materialet være ferdig scannet og tilgjengelig for publikum gjennom Digitalarkivet.

OVFs historiske prestegårdsarkiv vitner om livet på prestegårdene. I dokumentene kan man finne opplysninger om vedlikeholdet på prestegården, nybygging, forpaktingsbruk, uthusbygninger, hageanlegg og skogsdrift. I tillegg inneholder arkivene opplysninger om salg av husmannsplasser og innløste festetomter. Prestegårdsarkivet er en viktig kilde til vår felles kulturhistorie. For historieinteresserte, forskere og forfattere har arkivet betydelig interesse.

## Virksomheten

- 40 Medarbeiderundersøkelse ENGASJERTE OG MOTIVERTE MEDARBEIDERE
- 42 Kapitalforvaltning SOLID AVKASTNING FRA FINANSPORTEFØLJEN
- 44 Klimaregnskap OVF GÅR I PLUSS
- 46 Eiendomsforvaltning FORVALTER TUSENÅRIG PRESTEGÅRDSHISTORIE



### GODE BOMILJØER

Prestegårdshagen boligområde i Hof i Vestfold har både eneboliger, rekkehus og to- og firemannsboliger i moderne trehusarkitektur. Boligene er plassert rundt tun, med mange sosiale møteplasser og skole og barnehage i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Oslo, Drammen eller Holmestrand. Området ligger landlig og fredelig til, med gode muligheter for friluftsliv hele året. Det blir et godt sted å bo for både barn og voksne.

## Medarbeiderundersøkelse

# ENGASJERTE OG MOTIVERTE MEDARBEIDERE

Medarbeiderundersøkelsen fungerer som en temperaturmåling på organisasjonen. Alle ansatte får anledning til å si sin mening og påvirke hvilke tiltak som bør prioriteres fremover.

Høsten 2019 gjennomførte OVF medarbeiderundersøkelse i konsernet, med gode resultater. Fondet har de siste årene vært gjennom store endringer, og undersøkelsen viser hvordan de ansatte opplever arbeidsmiljøet i organisasjonen nå. Det er mange faktorer som påvirker de ansattes motivasjon. Arbeidsoppgavene er viktige, men også sosiale aspekter og mer organisatoriske faktorer spiller inn.

### GODT ARBEIDSMILJØ GIR BEDRE PRESTASJONER

Ettersom det er stor sammenheng mellom de ansattes opplevelse av arbeidsmiljøet og de prestasjonene og resultatene organisasjonen leverer samlet, er kartleggingen av arbeidsmiljøet i OVF viktig. Det gir en mulighet til å styrke organisasjonen og legge til rette for å gjennomføre strategien og nå målene på en bedre måte.

Svarprosenten på medarbeiderundersøkelsen var høy. Med svar fra 98 prosent av de ansatte, gir undersøkelsen et realistisk bilde av situasjonen i organisasjonen.

### ENGASJERTE MEDARBEIDERE

Virksomhetsrapporten viser sterke resultater. Dette gjelder for eksempel måling av temaene engasjement, medarbeiderskap, utbrenthet og turnoverintensjon. Resultatene forteller om en organisasjon med et høyt energinivå, hvor medarbeiderne viser stor interesse og er løsningsorienterte.

Medarbeiderne har vilje til å investere innsats og bidrar til at arbeidsplassen er et hyggelig sted å være.

Undersøkelsen sorterer i ulike kategorier: engasjert, umotivert og overbelastet. Resultatet viser at OVF har en stor andel engasjerte medarbeidere, 69 prosent. Dette er noe høyere enn benchmark på 63 prosent.

### AUTONOMI OG SAMARBEID

Internt samarbeid og autonomi er to sentrale og positive trekk på tvers av OVFs organisasjon. Autonomi handler om hvorvidt medarbeiderne har selvbestemmelse over hvor og når arbeidsoppgavene utføres.

Autonomi opplever medarbeidere i OVF å ha mye av.

Autonomi er en viktig faktor ved arbeidsmiljøet, og forskning viser at graden av autonomi påvirker effektivitet og motivasjon, og motvirker stress og utbrenthet.

### INTERNT SAMARBEID

Styrken ved det interne samarbeidet handler om samarbeidsklimaet mellom medarbeidere og enheter. Medarbeiderne i OVF har fokus på, og opplevelse av å få hjelp og informasjon av hverandre, og det er tillit mellom seksjoner og avdelinger.

Undersøkelsen viser at fondet har vært gjennom en stor endringsprosess og resultatet gir en god oversikt over hvordan vi skal utvikle oss videre, hva vi skal følge opp og ha fokus på fremover. Resultatene bekrefter at det er gjort mye bra og riktig i organisasjonen.

Alle seksjoner og avdelinger i konsernet har jobbet frem egne tiltak basert på egne resultater fra medarbeiderundersøkelsen.



Ansatte mønstret på Christian Radich i september. Det ble en uforglemmelig todagers seilas.

### INVESTERING I MEDARBEIDERNE

Undersøkelsen har vist at OVF som organisasjon skal jobbe videre med investering i medarbeiderutvikling, medvirkning, arbeidspress og rolleklarhet. I dette ligger at OVF skal styrke medarbeiderne slik at de opplever at det er fokus på videreutvikling av deres kompetanse i OVF, at det er muligheter for å lære nye ting og at det gis utfordringer.

I OVF skal medarbeiderne ha mulighet til å delta i beslutninger og få tilstrekkelig informasjon om endringer som er av betydning for den enkeltes jobb. OVF skal fortsette å ha tydelig definerte og kommuniserte forventninger til den jobben medarbeiderne skal gjøre og vi skal jobbe for at ingen opplever sin arbeidshverdag som for krevende.

Undersøkelsen er gjennomført av EBHR, er forskningsbasert og bygger på velkjente teorier.

OVF drives – fra et organisatorisk og psykososialt perspektiv – på en forsvarlig og god måte og det er en positiv, endringsorientert kultur med et sterkt faglig fokus.

Thomas Hoff, EBHR

## Kapitalforvaltning

# SOLID AVKASTNING FRA FINANSPORTEFØLJEN

OVF hadde ved utgangen av 2019 en finansportefølje med en samlet verdi på 2 795 millioner kroner. Det alt vesentlige av porteføljen er plassert i aksjer, obligasjoner, pengemarked og alternative aktivaklasser.

Porteføljen består av en kjerneportefølje som inneholder langsiktige fondsplasseringer innenfor aksjer, renter (obligasjons- og pengemarkedsfond), eiendom og infrastruktur. Den øvrige porteføljen omfatter investeringer med formål som går videre enn finansiell avkastning, en meget liten restpost for salg, bankinnskudd og utlån til kirkelige formål.

Fondets kjerneportefølje hadde en samlet verdi på 2 672 millioner kroner ved årsskiftet. Obligasjoner utgjorde 47 prosent av porteføljen, aksjer knapt 36 prosent og alternative investeringer i form av eiendoms- og infrastrukturfond knapt 9 prosent. De øvrige investeringene i kjerneporteføljen omfattet likvider i form av pengemarkedsfond og bankinnskudd. Plasseringene i aksjer, renter og alternative aktivaklasser gjøres utelukkende gjennom investeringer i fond. Investeringer i fond med eksponering mot utenlandsk valuta sikres mot valutasingning og markedsverdien (urealisert gevinst eller tap) av valutaterminkontrakter inngår i kjerneporteføljen.

Den øvrige porteføljen utgjorde 123 millioner kroner og omfattet formålsinvesteringer, gjenværende del av investeringer under avvikling, driftslikviditet og utlån til kirkelige formål.

### RESULTATER

Kjerneporteføljen ga i 2019 en avkastning på 12,1 prosent. Dette er 0,30 prosent svakere enn indeks. Aksjeplasseringene oppnådde 25,3 prosent sammenlignet med indeks på 25,97 prosent. I forhold til indeks var mindreamkastningen for norske aksjer på 3,45 prosent. Globale aksjer hadde en mindreamkastning på 0,17 prosent i forhold til indeks. Ved utgangen av 2019 utgjorde globale aksjer 85,3 prosent av den samlede aksjebeholdningen. Dette er helt i samsvar med strategivekt. OVF's lave eksponering mot norske aksjer bidro i 2019 positivt til den samlede aksjeavkastningen idet globale aksjer hadde en avkastning på omtrent 8 prosent mer enn norske aksjer.

Mindreamkastningen for norske aksjer kan i særlig grad knyttes til at ett av fondene OVF har i porteføljen hadde svak seleksjon innenfor flere sektorer, primært energi, industri, kommunikasjon og ikke-syklisk konsum. På selskapsnivå var det særlig eksponeringen mot Norwegian, Northern Drilling og Wallenius Wilhelmsen som bidro negativt for norske aksjer i OVF's portefølje i 2019.

De globale fondene i OVF's aksjebeholdning hadde et meget godt år i 2019, med avkastning (usikret) mellom 8 og 34 prosent.

Fondet med lavest avkastning er et «emerging markets» fond med indeks-avkastning langt lavere enn hva den globale indeksen oppnådde. I sum er det slik at den gode avkastningen i 2019 både har sammenheng med positiv allokering (sektor og land) og seleksjon (hvilke selskaper hadde fondene innenfor de valgte sektorene og markedene).

Fond med ESG-profil gjorde det godt i 2019. Dette hadde en positiv innvirkning på OVF's portefølje fordi OVF legger vekt på å inkludere denne type fond i porteføljen.

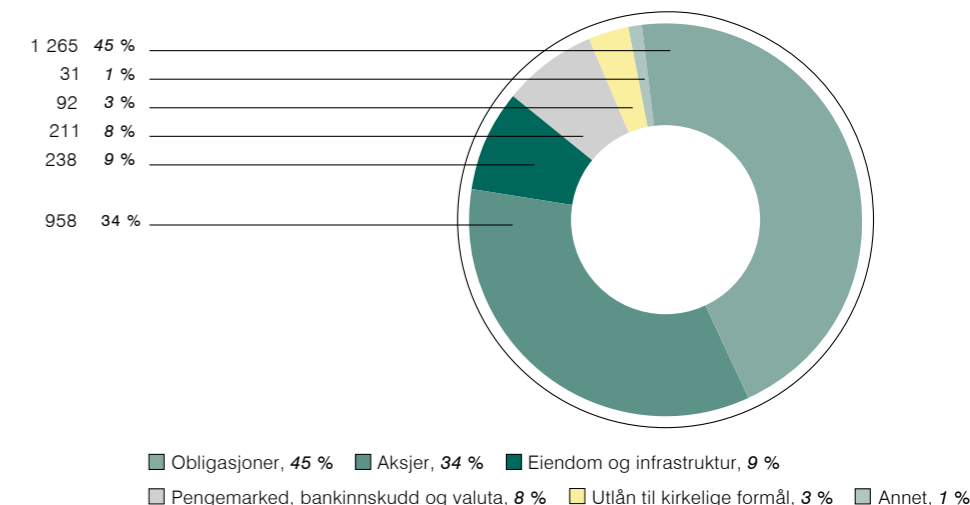
Obligasjonsporteføljen ga i 2019 en avkastning på 5,63 prosent mot indeks på 5,52 prosent. Norske obligasjoner i OVF's portefølje oppnådde meravkastning i 2019 på 0,77 prosent. For de globale obligasjonene var det mindreamkastning på 0,15 prosent. Meravkastningen for de norske fondene kan i det alt vesentlige knyttes til eksponering mot kredittrisiko og allokering til industri og ansvarlige lån.

Alternative investeringer i eiendoms- og infrastrukturfond oppnådde i 2019 en tilfredsstillende avkastning. For eiendom ble 2019-avkastningen 8,66 prosent på usikret basis og 8,2 prosent når det tas hensyn til at 75 prosent av plasseringene utenfor Norge sikres til NOK. Porteføljen av infrastruktur-



ULF MYRBØ  
CFO

Fordeling av finansportefølje. Tall i millioner kroner.



investeringer oppnådde 7,03 prosent på usikret basis og 5,96 prosent sikret til NOK (samme grad av sikring som for eiendom).

Valutasikringen for globale aksjer og alternatinvesteringer utenfor Norge skjer utenfor det enkelte fond og ved bruk av rullerende terminkontrakter.

Formålsporteføljen utgjorde ved årets slutt 40 millioner kroner og avviklingsporteføljen var redusert til 7 millioner kroner på samme tidspunkt.

### STRATEGI OG ALLOKERING

Strategien har i 2019 vært uendret sammenliknet med foregående år. Allokeringssammene for ulike aktivaklasser har vært de samme som i 2018. Ved utløpet av 2019 er det innenfor kjerneporteføljen og gjennom flere år besluttet investeringer i til sammen seks eiendomsfond (tre i Norge og tre utenfor) og tre infrastrukturfond (alle utenfor Norge). I 2019 har det vært besluttet å investere i to nye fond, ett innenfor eiendom og ett innenfor infrastruktur. De nye fondene inngår i totalt antall fond per siste årsskifte. Av samlet forpliktet kapital i de alternative fondene er knapt 61 prosent innkalt ved årsskiftet. Videre økning av allokeringen til alternative aktivaklasser vil

normalt finne sted ved at obligasjonsbeholdningen reduseres tilsvarende.

For plasseringer i aksjer var allokeringen ved utløpet av 2019 tilnærmet i samsvar med vedtatt strategivekt. OVF var, som ved forrige årsskifte, overvektet i obligasjoner og undervektet i alternative klasser. Dette avvirket vil vedvare inntil midler plassert i eiendom og infrastruktur er i samsvar med vedtatt strategivekt på 15 prosent. Det forventes fortsatt at det vil ta flere år før strategivekt er oppnådd. Når det gjelder infrastruktur er det i 2019 besluttet å investere i ett nytt fond. Ytterligere plassering av midler i infrastruktur vil finne sted ved økt kommittering til fond som var i porteføljen ved inngangen til 2019.

Aksjeporteføljen har i 2019 vært stabil når det gjelder hvilke fond OVF har hatt i sin beholdning. I forbindelse med kursoppgang i aksjemarkedet i første tertial ble det i mai foretatt en rebalansering for å bringe andelen aksjer i kjerneporteføljen i samsvar med strategivekt på 35 prosent. Utover dette har det vært mindre porteføljejusteringer gjennom året. Det er kun innenfor alternativporteføljen at det har vært bevegelser i den forstand at det har kommet til nye fond. Som nevnt er det kommittert midler til to nye fond. Et eiendomsfond utenfor Norge er solgt.

### SAMFUNNSANSVARLIG KAPITALFORVALTNING

OVF har strenge krav til ESG i fondets verdiportefølje. Operasjonaliseringen av de etiske retningslinjene har for fjoråret vært som i foregående år. Dette medfører i praksis at det foretas gjennomlysning av kjerneporteføljen med sikte på å avdekke om porteføljen inneholder selskaper innenfor bransjer som er i konflikt med regelverket. Dette skjer to ganger i året. Det ble i 2019 ikke gjort funn som har vært vurdert som problematiske. I mai ble det riktignok gjort funn der OVF anså det som nødvendig å ta initiativ til dialog med flere forvaltere. Dialogen med forvalterne har vært positiv, og de har valgt å selge seg ut av de aktuelle selskapene. Ved siste gjennomlysning høsten 2019 var det ingen funn, og dermed ikke behov for oppfølging i etterkant.

I tillegg til å gjennomgå porteføljen og føre dialog med forvalterne, har OVF engasjert seg i ett enkeltstående utenfor kjerneporteføljen. OVF er deltaker i Norsif og Chuch Investor Group. I egenskap av å være medlem i UNPRI (United Nations Principles for Responsible Investments) har OVF også i 2019 rapportert til denne organisasjonen om fondets arbeid innenfor ansvarlige investeringer, både hva angår plasseringene i verdipapirporteføljen og for øvrig.

## Klimaregnskap

## OVF GÅR I PLUSS

Klimaregnskapet gir en oversikt over virksomhetens forbruk av energi og påvirkning på global oppvarming. I denne gjennomgangen beregnes OVF's totale CO<sub>2</sub>-ekvivalente utslipp, karbonbinding som følge av tilvekst av skog eid av fondet, samt fornybar elektrisetsproduksjon fra OVF's deleide vannkraftverk.

Klimaregnskapet for 2019 er satt opp for alle forretningsområder og datterselskaper. Arbeidet er gjort i samarbeid med DNV GL som har etablert praksis for hvordan slike regnskap skal settes opp. Arbeidet følger prinsippene som er nedfelt i ISO 14064-1:2019.

## KARBONREGNSKAP

I karbonregnskapet beregnes utslipp av klimagasser, omregnet til CO<sub>2</sub>-ekvivalente utslipp, fra OVF's egen virksomhet. Disse utslippene klassifiseres som:

- > direkte utslipp (kalt scope 1 utslipp)
- > utslipp som følge av strømforbruk (kalt scope 2 utslipp)
- > utslipp knyttet til aktiviteter i OVF, men hvor utslippene gjøres av andre (kalt scope 3 utslipp)

Utslipp som betegnes scope 1 er direkte utslipp fra produksjon eller forbrenning fra stasjonære kilder eid eller kontrollert av virksomheten. Utslipp fra husdyrhold og vedfyring er utslipp i kategorien scope 1. Utslipp i scope 2 er elektrisitet og innkjøpt varme, mens utslipp i scope 3 er forretningsreiser med bil og fly, produksjon og transport

av materialer, vareforbruk og pendling. For 2019 er det beregnet at utslipp for scope 1, 2 og 3 var på 4422 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Av disse var direkte utslipp (scope 1) 1705 tonn CO<sub>2</sub>e, utslipp til elektrisitet (scope 2) 1318 tonn CO<sub>2</sub>e og utslipp til forretningsreiser og forbruk av elektrisitet hos leietakere (scope 3) 1399 tonn CO<sub>2</sub>e.

Oversikten over utslipp for alle forretningsområdene samlet sett viser at energiforbruk til oppvarming av næringslokalene er den største utslippsposten og utgjør over halvparten av utslippet. Deretter utgjør utslipp fra dyrehold en fjerdedel av OVF's totale CO<sub>2</sub>-ekvivalente utslipp. Mesteparten av dette kommer fra melke- og ammekyr. Flyreisene utgjør i underkant av 10 % av de totale utslippene.

## FORNYBAR ENERGIPRODUKSJON

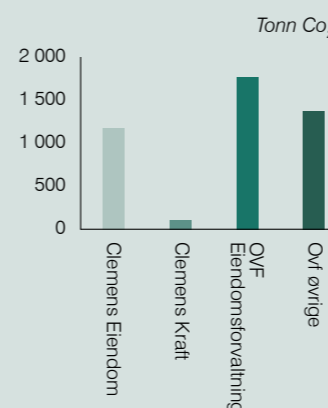
I 2019 produserte Clemens Kraft 309 GWh fra 36 vannkraftverk (mot 34 i 2018). Clemens Kraft har ferdigstilt flere kraftverk i 2019 og virksomheten har også kjøpt nye kraftverk, dermed har kraftproduksjonen økt. OVF eier 50,1 % i Clemens Kraft. OVF's andel av Clemens Krafts energiproduksjon i 2019 er dermed 50,1 %. Den andelen av

Clemens Kraft som tilskrives OVF er 156 GWh. Elektrisetsproduksjonen befinner seg i Norge og det selges opprinnelsesgarantier for hele produksjonen. På denne måten kapitaliserer OVF på å bringe fornybar energi ut i markedet.

## TILVEKST I SKOGEN

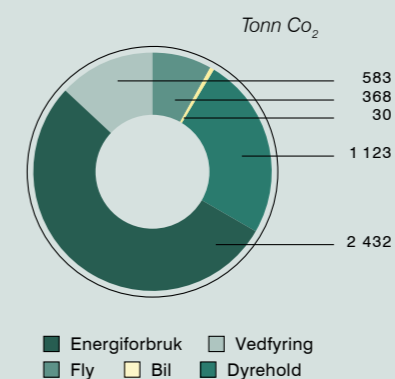
OVF er den åttende største skogeieren i Norge og har eiendommer i alle fylker. OVF eier totalt ca. 900 000 dekar skog, noe som gjør fondet til en viktig forvalter av naturlig karbonlagring gjennom skogforvaltningen. Litt over halvparten av skogen fondet eier er produktiv skog. Det er kun den produktive skogen som driftes, resten av arealet benyttes ikke til skogproduksjon. Tilveksten er justert opp fra 2017 til 2018 med basis i en oppdatert skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog. Tilveksten i 2019 utgjorde 164 000 kubikkmeter tømmer som tilsvarer 131 000 tonn CO<sub>2</sub>. Det ble hogd 83 233 kubikkmeter tømmer. Dette betyr at netto tilvekst i skogen i 2019 var 80 767 kubikkmeter som er estimert til å binde 64 515 tonn CO<sub>2</sub>. Med dagens hogstvolum bidrar OVF's skogseiendommer derfor til at det bindes mer CO<sub>2</sub> i det korte karbonkretsløpet enn det virksomheten slipper ut fra egen drift.

## UTSLIPP, OVF KONSERNET



Søylene gir en oversikt over utslipp i de ulike delene av OVF, fordelt på Clemens Eiendom, Clemens Kraft, eiendomsforvaltningen og OVF øvrige. De største utslippskildene kommer fra dyrehold og vedfyring til oppvarming av våningshus på alle prestegårdene. Utslippene fra Clemens Eiendom og OVF øvrige kommer hovedsakelig fra strømforbruk i næringslokalene som OVF eier.

## UTSLIPPSKILDER



Dette gir en oversikt over utslipp basert på kilder for alle forretningsområdene samlet sett. Energiforbruk til oppvarming av næringslokalene er den største utslippsposten og utgjør over halvparten av utslippet. Utslipp fra dyrehold utgjør en tredjedel av OVF's totale CO<sub>2</sub>-ekvivalente utslipp. Mesteparten av dette kommer fra melke- og ammekyr. Flyreisene er i hovedsak reisevirksomhet forbundet med kraft- og eiendomsforvaltning.

131 200

## Positivt fotavtrykk

Tilveksten i fondets skoger bidro med binding av 131 200 tonn CO<sub>2</sub> i 2019. Virksomhetens totale utslipp var ca. 3,3 prosent av dette.

## KARBONREGNSKAPET

Tall i tonn CO<sub>2</sub>e

	Scope 1 utslipp	Scope 2 utslipp	Scope 3 utslipp	Total Markedsbasert
Clemens Eiendom	-	-	1 174,6	1 175
Clemens Kraft	-	-	114,3	114
OVF Eiendomsforvaltning	1 705	58	-	1 763
OVF øvrige	-	1 260	109,6	1 370
<b>Total</b>	<b>1 705</b>	<b>1 318</b>	<b>1 398,5</b>	<b>4 422</b>

## Eiendomsforvaltning

# FORVALTER TUSENÅRIG PRESTEGÅRDSHISTORIE

Prestegårdene, med tilhørende eiendommer, er det historiske grunnlaget for opprettelsen av OVF. Forvaltningen av prestegårdene og prestegårdshistorien er fortsatt en av fondets viktigste oppgaver.



ANNE STINE EGER  
MOLLESTAD  
Eiendomsdirektør

OVFs historie strekker seg nesten tusen år tilbake i tid, til da Norge ble kristnet og kirken fikk egne eiendommer og prestegårder. Prestegårdene var ofte utskilt fra gamle storgårder, og hadde både den beste beliggenheten og den beste jorda i bygda.

Prestegården var en betydelig arbeidsgiver med tjenestefolk, husmenn og sesongarbeidere, og presten hadde høy status og nød stor respekt som boklærd og representant for myndighetene. Presten var ofte den som brakte nyheter og impulser fra verden utenfor, og fra 16- og 1700-tallet drev mange prester også «opplysning» blant bygdens barn og unge. Mange lærte å lese og skrive av presten, lenge før det fantes offentlige skoler.

Prestegårdens historie er viktig for å forstå utviklingen av det norske samfunnet, og nettopp derfor er det så viktig for OVF å ta vare på prestegårdene og prestegårdshistorien.

## PRESTEGÅRDEN SOM KULTURARV

Mange prestegårder er viktige som arkitektoniske og kulturhistoriske minner. Små og store byggverk i hele landet kan fortelle om

materialvalg, teknikker og tradisjoner. Interiøret forteller om trender, men også om praktiske løsninger i et bondesamfunn som nå er borte. Mange bygninger har mistet opprinnelige funksjoner, men de kan fremdeles fortelle om forgangne tider. Bygningene dokumenterer arkitektoniske epoker og rundt en fjerdedel av presteboligene i fondet er fredet. I tillegg til prestegårdene er det på fondets eiendommer også gravhauger, bygdeboger, bautasteiner og andre kulturminner av kulturhistorisk verdi.

## KOSTBART VEDLIKEHOLD

OVF bruker store ressurser på å holde prestegårdene i stand. I 2019 brukte vi ca. 86 millioner kroner på bygningsforvaltningen av presteboligene. I tillegg kommer ca. 12,5 millioner kroner på bygningsforvaltningen av forpakterbrukene. Blant de største prosjektene i 2019 er prosjektene på prestegårdene; Skjeberg (Viken), Drangedal (Vestfold og Telemark), Oddernes (Agder), Ullensvang (Vestland), og Lurøy (Nordland). I 2020 planlegges det bl.a. omfattende rehabilitering av Nidaros bispebolig og Lyngen prestegård.



Oddernes prestebolig, i Kristiansand, er en av OVFs mange fredete bygninger.

Mange av dem som leier presteboliger viser et stort engasjement for å bevare og vedlikeholde boligene, og bidrar både med maling, hagearbeid og annet forefallende arbeid. Det er nettopp slike leietakere fondet ønsker i presteboligene.

## NY BRUK ER GOD FORVALTNING

Halvparten av prestegårdene hører inn under boligordningen for Den norske kirke, der fondet er pålagt å holde en bolig for presten. Den andre halvparten av boligene er utenfor boligordningen. Disse representerer både en mulighet og en utfordring for fondet. Det er viktig å finne nye bruksområder for boligene og anleggene, men vi ønsker at ny bruk skal gjenspeile prestegårdens historiske betydning som kultur- og kunnskapssentrum i bygda. Prestegårdene skal være aktive, inkluderende og åpne arenaer for nærmiljøet, og derfor søker vi aktivt samarbeid med lokale aktører for å realisere dette. Den praktiske forvaltningen av prestegårdene skjer etter gode antikvariske prinsipper. Samtidig ønsker fondet å legge til rette for nyutvikling og bærekraftig tilpasning.

Gode eksempler på dette er utviklingen av Stokke prestegård til et skolegårdsprosjekt. Ideen er å bygge opp et tilbud til barn og unge som står i fare for å falle ut av skolen. Dette er et formål som henger veldig godt sammen med den opplysningstanken som lå til grunn for fondet. Det kan være aktuelt å ta flere andre prestegårder i bruk til samme formål. Det er viktig å finne bærekraftige løsninger, der prestegården blir tatt vare på samtidig som den er til nytte.

## SALG OG UTLEIE

Boplikten for prester opphørte i 2015, og som en følge av det ble en rekke presteboliger stående tomme. Fondet har opprettet en prestegårdsp portefølje av spesielt verneverdige prestegårder. Disse skal tas vare på uansett. Presteboliger som verken brukes av presten eller er en del av prestegårdsp porteføljen, ønsker vi å selge. Dette kan ofte være en omstendelig og komplisert prosess, fordi det lokalt kan være ulik praksis for fradeling av jordbruksseieendommer. Gjennom de siste års erfaring har OVF likevel fått etablert en mer effektiv og

profesjonell prosess for salg. Boliger som ikke umiddelbart skal eller kan selges, rehabiliteres og leies ut.

Gjennom året er ytterligere to forpakterbruk avvirket, slik at det samlet gjenstår 21 forpakterbruk ved utgangen av 2019. Av disse planlegges ytterligere to solgt, med et salg i 2020 og et salg i 2021. En vesentlig del av forpaktningss brukene inngår i prestegårdsp porteføljen. I 2019 ble to forpaktningss bruk omgjort til jordleiebruk med separate leiekontrakter for jord og bygg, Løten prestegård og Fosnes prestegård. I tillegg har vi en rekke jordleiebruk, hvor boligmassen leies ut separat. Dette gjøres dels som et ledd i boligordning og/eller som del av prestegårdsp porteføljen, og dels i påvente av fradeling og salg. Dekningsgraden for utleieobjekter er tilnærmet på ca. 85 prosent. OVF gjennomfører systematisk regulering og fornying av leiekontrakter.

## TILTAK MOT ARBEIDSKRIMINALITET

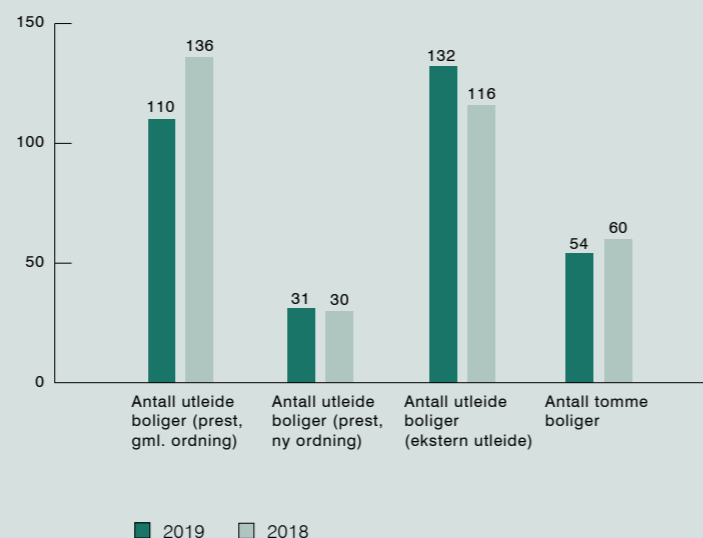
Byggningsseksjonen er fondets største kjøper av varer og tjenester med anslagsvis



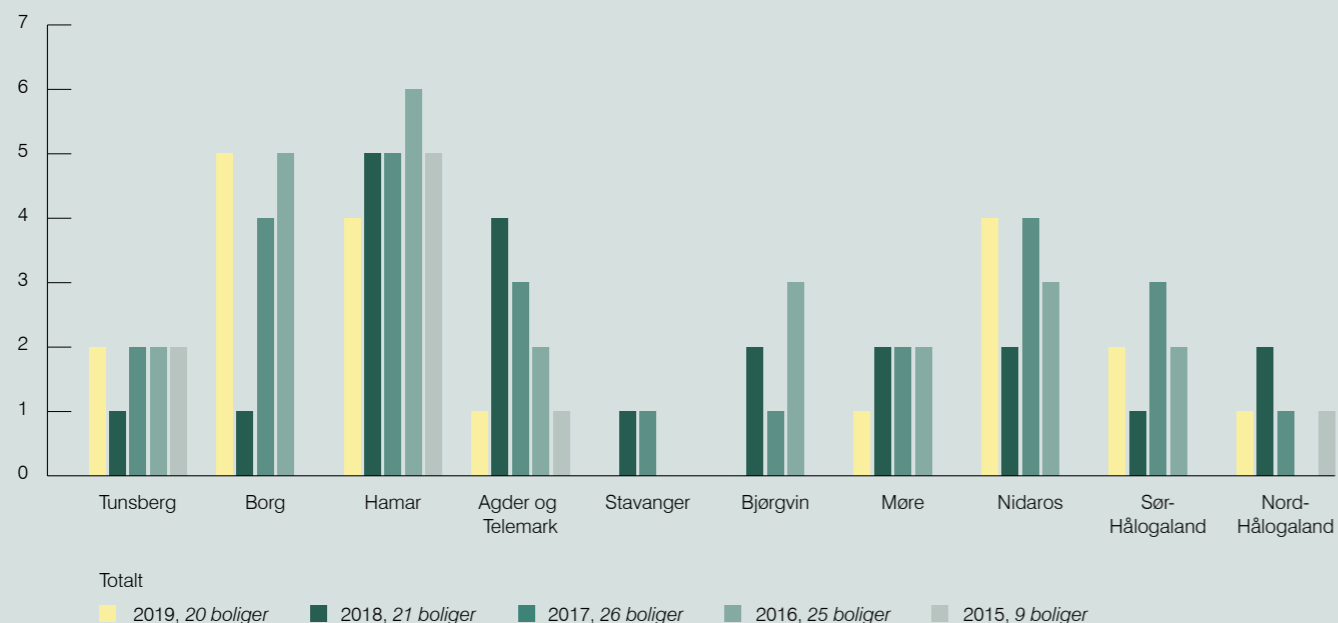
Antall festekontrakter i 2019

6 340

Leiestatus samtlige boliger



Antall presteboliger solgt etter at boplikten ble avvirket i 2015 fordelt på bispedømmer



Tveit prestegård har Tveit kirke og Topdalselva som nærmeste nabo. Prestegården ble fredet av Riksantikvaren i 1991.

75 millioner kroner pr. år. Seksjonen opererer i et leverandørmarked spredt over hele landet, med alt fra store aktører med en profesjonell administrasjon til «den lokale snekkeren». Det gjør tiltak mot arbeidslivskriminalitet særlig viktig. OVF's rutiner for innkjøp har bestemmelser for å sikre at arbeid blir gjennomført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter. Dersom entreprenøren ikke etterlever klausulen, har OVF rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Entreprenøren skal på oppfordring legge frem dokumentasjon av lønns- og arbeidsvilkår. Alle innkjøp skal være i tråd med fondets interne og etiske retningslinjer. Fra 2020 vil bygningsseksjonen gjennomføre faste kontroller hvert år.

#### FORVALTNING TIL SAMFUNNETS BESTE

OVF forvalter store eiendommer over hele landet. Vår oppgave er å forvalte eiendomsmassen på en måte som øker verdien og sikrer OVF inntekter. Samtidig har vi et ansvar

for å forvalte eiendommene slik at de kommer lokalsamfunnene til gode. Derfor forsøker vi så langt det er mulig å imøtekomme lokale behov for tomter til boligbygging og næringsutvikling, enten ved salg av eiendom eller ved felles utviklingsprosjekter. Samtidig er vi opptatt av å møte behov for turstier, skiløyper, terrengsykkelstier og andre fritidsformål. Som grunneier er OVF opptatt av å sikre allmenhetens interesser. Derfor har vi et godt samarbeid med ulike aktører som Miljødirektoratet, Norsk Friluftsliv og friluftsrådene.

#### TOMTEFESTE

Som stor grunneier sitter OVF på mange festetomter. Tomtefeste er en spesiell form for leiekontrakt, der festeavgiften blir fastsatt nominelt for mange år av gangen, gjerne 20 år eller mer. Ved fornyelse av kontrakten må OVF som tomteeier fastsette en ny leie som reflekterer verdistigningen i løpet av disse årene. Det utgjør prosentvis ofte en betydelig økning, men gjenspeiler kun at avgiften har stått stille i flere tiår. Endringen blir fort

betydelig når man skal ta igjen utviklingen fra forrige regulering og frem til neste regulering, slik at man igjen er på markedsleie. En slik modell skaper utfordringer i dialogen, for det er lett å vende seg til en etter hvert lav festeavgift. For å skape forståelse for hvordan festeinstituttet og den særegne formen for avgiftsregulering skjer, har vi jobbet systematisk med å skape en bedre dialog med fondets kunder og brukere. Det skaper forutsigbarhet for dem og for oss. Vi har også redusert antallet festekontrakter fra opprinnelig omlag 16 000 i 2001 til 6.340 i 2019.

Gjennom de siste årene har OVF arbeidet med å få på plass en mer kundeorientert og raskere ordning for regulering, overføring og innløsning av festetomter. Dette har resultert i et betydelig lavere konfliktnivå, færre klager og færre negative medieoppslag. Ordningen er også et uttrykk for at vi ønsker å finne løsninger i samarbeid med så vel private festere som offentlige og private virksomheter som fester av oss. OVF skal ikke å stå i veien for lokal utvikling, men tvert om være en foretrukken samarbeidspartner og en samfunnsbygger i hele landet.

## Datterselskaper

- 52 Clemens Kraft HØYE STRØMPRISER GA GODT RESULTAT
- 55 PROSJEKTER CLEMENS KRAFT 2019
- 56 Clemens Eiendom  
SPENNENDE BYUTVIKLING OG SMARTE NABOLAG

### FORNYBAR KRAFT

Vannkraft er en fornybar, ren og evigvarende energikilde. Over hele landet finnes det grunneiere med fallrettigheter på egen eiendom, og lokalsamfunn som ønsker å utnytte de ressursene som finnes. Clemens Kraft hjelper grunneiere med å få realisert prosjektene, og tilbyr langsiktige avtaler som bidrar til lokal næringsutvikling.

Clemens Kraft

# HØYE STRØMPRISER GA GODT RESULTAT

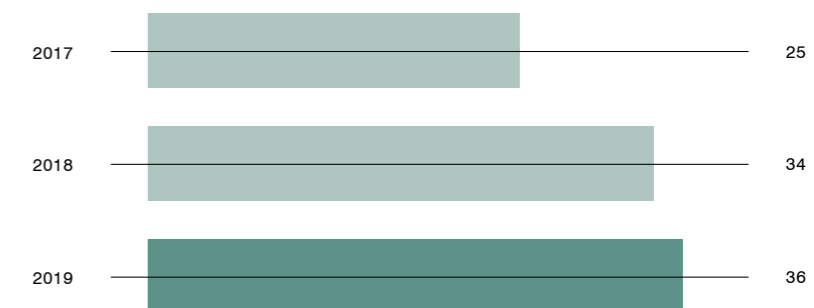
2019 var preget av en kald og snørik vinter og en varm og nedbørfattig sommer. Det ga relativt gode kraftpriser, men produksjonen ble lavere enn normalt.



BØRGE EDVARDSEN KLINGAN  
Administrerende direktør  
i Clemens Kraft AS

Arbeidet med kraftverk i Hellifossen i Nordland begynte i juni 2019. Kraftverket vil gi ca. 28 Gwh, noe som tilsvarer strøm til ca. 1400 husstander. I anleggsperioden er 8–10 mennesker sysselsatt. Terråk kraftverk vil stå ferdig første kvartal av 2021.

## Utvikling i antall kraftverk



Clemens Kraft fortsetter sin sterke utvikling, og har i løpet av 2019 ekspandert både gjennom oppkjøp og bygging av nye kraftverk. Målet er å ha 52 kraftverk med en årsproduksjon på 700 GWh innen 2021. I 2019 ble to nye kraftverk satt i produksjon, noe som betyr at selskapet har 36 kraftverk i drift, mens 15 er under bygging. Clemens Kraft kjøpte Fjærland Kraft AS i Sogn og Fjordane i 2018, og de seks kraftverkene er nå en del av Clemens Krafts portefølje.

Clemens Kraft er avhengig av godkjenning fra NVE for å kunne bygge ut nye kraftverk. I 2019 fikk vi ingen nye konsesjoner, men ett avslag på søknad om konsesjon. Antall nye konsesjoner er synkende, men selskapet har fortsatt en stor og attraktiv portefølje av utviklingsprosjekter, forteller Børge Edvardsen Klingan som er administrerende direktør.

### LAV PRODUKSJON

2019 var et år med store variasjoner i vær og temperatur. For store deler av landet var

vinteren svært snørik og sommeren tørt og varm, noe som reduserte den totale produksjonen fra norske småkraftverk. Til gjengjeld var det relativt gode priser på strøm og el-sertifikater, selv om den ikke var like høy som i 2018. Gjennomsnittsprisen for strøm var 36 øre pr KWh i 2019, mens den i 2018 var hele 57 øre pr KWh.

Mens produksjonen i småkraftverk bestemmes helt og holdent av nedbørmengden i vassdragene, er strømprisen også påvirket av drivkrefter i det internasjonale energimarkedet. Prisen for utslippstillatelser (CO<sub>2</sub>-kvoter) ble doblet fra 2017 til 2018, og har fortsatt å øke gjennom 2019. Kvotesystemet favoriserer utslippsfri fornybar energi, og gjør at prisen for fossil kraft med høye CO<sub>2</sub>-utslipp øker kraftig. Det har gjort at kraft fra vind, vann og sol i økende grad konkurrerer ut kraftproduksjon basert på kull eller gass.

### GOD STRØMPRIS

Overgangen til fornybare energikilder skjer i et stadig høyere tempo, noe som er svært viktig for at vi skal nå de globale klimamålene. Utsiktene til



Lokale grunneiere med fallrettigheter er viktige samarbeidspartnerne for Clemens Kraft.

et økonomisk bærekraftig prisnivå for norsk fornybar energi styrkes også av planlagte overføringskabler til kontinentet og Storbritannia. Kraftkablene bidrar også til å stabilisere kraftprisen både her hjemme og på kontinentet.

Den positive utviklingen i strømpriser reduserer også avhengigheten av el-sertifikater, som må forventes å få redusert betydning etter høye nivåer i 2018. Clemens Kraft mener at det vil være lønnsomt å bygge nye småkraftverk også etter 2021, selv om ordningen med el-sertifikater for nybygde kraftverk bortfaller.

#### FLERE SMÅKRAFTVERK

Clemens Kraft har de siste årene bygget en rekke småkraftverk. Selskapet erfarer at utbyggingskostnadene kan reduseres vesentlig gjennom kloke valg av tekniske løsninger og godt samarbeid med leverandører og entreprenører.

Summen av dette bidrar til at selskapets virksomhet er bærekraftig på flere måter. Vannkraften er et viktig bidrag for å nå de

globale klimamålene. Clemens Kraft er også økonomisk bærekraftig og bidrar til å skape langsiktige verdier for eiere og fallrettseiere.

#### STERK INVESTORINTERESSE

I 2019 ble det stadig tydeligere at store investorer, som norske og internasjonale pensjonskasser, er interessert i å plassere midlene sine i fornybar energi. Derfor er det også stor interesse for norsk vannkraft. Clemens Kraft merker stor pågang fra aktører som ønsker å komme inn i bransjen. Vi har imidlertid ingen planer om å selge noen av våre kraftverk. Planen er å bygge ut til en total kapasitet på 700 GWh og utvikle selskapet videre derfra.

#### VIKTIG AVKLARING

Det var knyttet spenning til utredningen fra Kraftskatteutvalget som ble oppnevnt av regjeringen i juni 2018. Utvalget la frem sin utredning 30. september 2019, i NOU 2019: 16

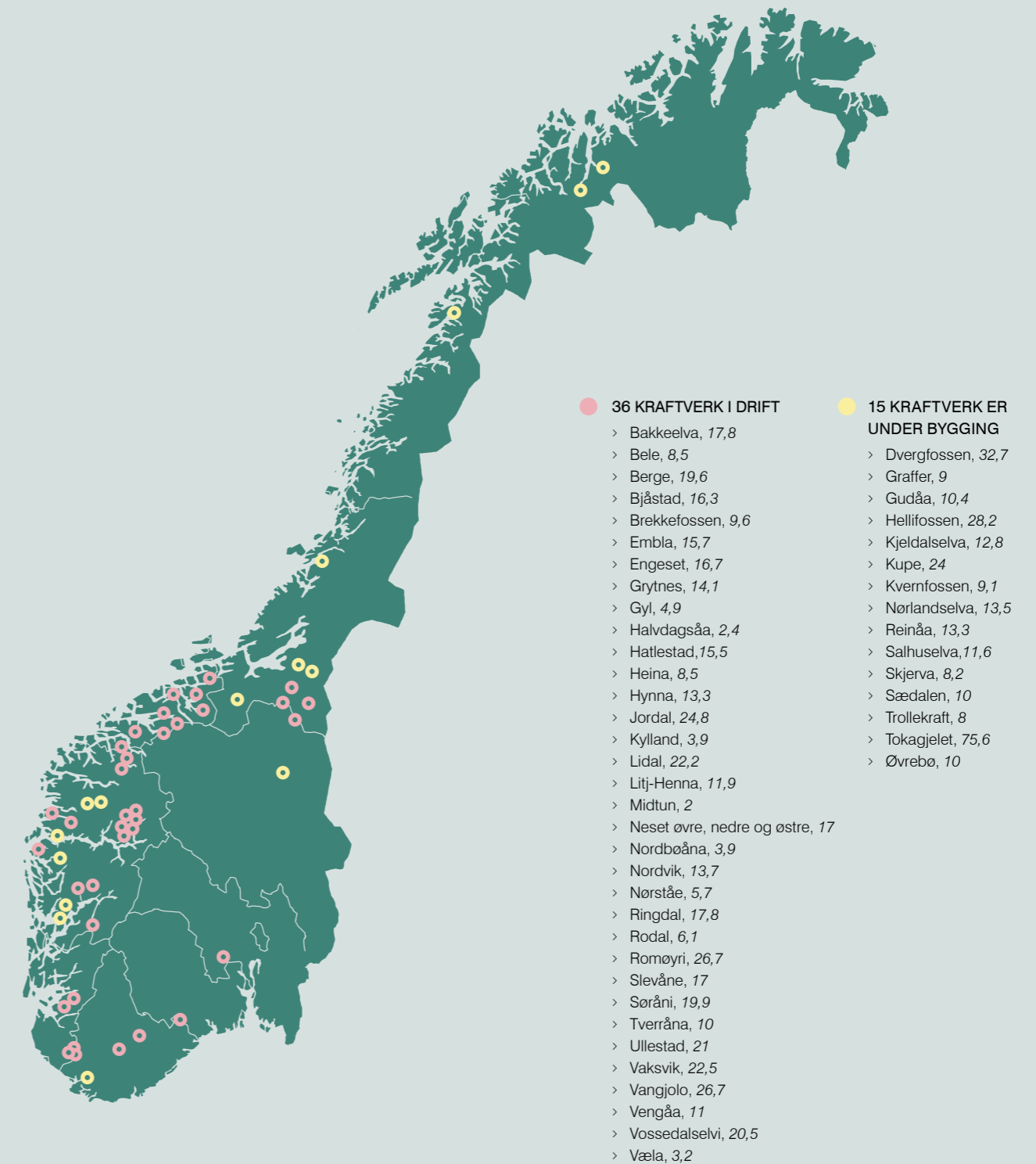
Skattlegging av vannkraftverk. Heldigvis ble konklusjonen positiv for Clemens Kraft og andre småkraftselskaper. En økning i grunnrentebeskatningen på småkraft ville i praksis ha gjort mange av Clemens Krafts kraftverk ulønnsomme. Nå kan vi fortsette virksomheten med gode og forutsigbare rammebetingelser.

#### LOKAL VERDISKAPING

Alle småkraftverkene til Clemens Kraft er lokalisert i Distrikts-Norge. De lokale fallrettseierne er de viktigste lokale samarbeidspartnerne for Clemens Kraft. Fallrettighetene, som er leid ut på langvarige kontrakter med hjemfallsrett, sikrer grunneierne en årlig leie som normalt er fastsatt ut fra kraftverkets omsetning. Som regel er også grunneiere engasjert med tilsynsoppgaver. Ut over dette kjøpes en stor andel av produkter og tjenester i utbyggingsfasen fra lokale leverandører, og eiendomsskatt tilfaller kommunen i driftsfasen.

## Clemens Kraft prosjekter

### 2019, Tall i GWh



Clemens Eiendom

# SPENNENDE BYUTVIKLING OG SMARTE NABOLAG

Clemens Eiendom har satt i gang flere spennende prosjekter i 2019. I Svolve skal det for første gang bygges et «smart nabolag». I Harstad skal det bli hotell, boliger, bibliotek og kino der skipsindustrien lå.



BERNT NORDBY  
SKØIEN  
Daglig leder i Clemens  
Eiendom AS

*Harstad får nye næringer og boliger vendt mot havet, og det gamle vinsjehuset til skipsindustrien får en sentral plass.*

Som OVFs heleide datterselskap skal Clemens Eiendom bidra til å øke og realisere fondets verdier gjennom samfunnsansvarlig kommersiell eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning og utleie. Med eiendommer og prosjekter over hele Norge skal vi bidra til stedsutvikling og verdiskaping. I de fleste utviklingsprosjekter ønsker vi å invitere lokale aktører inn i et felles utviklingsselskap.

Clemens Eiendom skal være fremtidsrettet og møte markedet med høy kompetanse, endringsvilje og profesjonalitet. Selskapet har en rekke utviklingsprosjekter i gang, men noen av dem peker seg ut ved å bidra til å synliggjøre OVFs rolle som samfunnsbygger.

## SMARTE NABOLAG I SVOLVÆR

Smarte bygg og smarte byer har mange hørt om, men hva med smarte nabolag? Da Clemens Eiendom skulle konkretisere visjonen om å «skape unike verdier og innfri lokale drømmer» ble konseptet Smarte Nabolag utviklet. Konseptet baserer seg på løsninger innenfor bærekraft, felleskap og teknologi, der alle

# 46,3

Millioner kroner i leieinntekter

Clemens Eiendom har rundt 28 000 kvadratmeter næringsseiendom til kirkelige og kommersielle formål. Leieinntektene kommer fra 10 ulike næringsbygg i landet.

boliger i Clemens Eiendom sine fremtidige nabolag blant annet skal få sin egen elbil-lader og muligheter for å fange solenergi, og med andre ord, skaffe seg «sol-på-tanken».

I tillegg skal også alle fremtidige nabolag inneholde minst ett fysisk felles møtepunkt. Dette kan være badstue, treningsanlegg, gjestehus eller lignende. Det er også flere andre løsninger som ligger i konseptet Smarte Nabolag, som smart energistyring for å få ned energikostnadene. Det første Smarte Nabolaget i Norge er et prosjekt med over 200 boenheter i Vågan kommune, mellom Svolve og Kabelvåg, i havgapet i noe av det vakreste Norges kan by på. I 2018 ble det gjort en mulighetsstudie for utvikling av boliger i småhusbebyggelse ved sjøen, før reguleringsarbeidet startet våren 2019. Målet med prosjektet er å skape et nabolag der felleskap, bærekraftige løsninger, blant annet gjennom minst mulig inngrep i terrenget, og med bruk av fremtidsrettet teknologi. Prosjektet i Svolve vil trolig være et forbilde for alle framtidige nabolagsprosjekter i regi av Clemens Eiendom.

Clemens Eiendom har en rekke utviklingsprosjekter i gang, og noen av dem peker seg ut ved å bidra til å synliggjøre OVF's rolle som samfunnsbygger.



#### BYUTVIKLING I HARSTAD

I Harstad sentrum, på området til tidligere Kaarbø Mekaniske Verksted, har Clemens Eiendom og Harstad Skipsindustri (HSI) gått sammen om et stort utviklingsprosjekt. Tomten, som OVF eier, har vært festet bort til HSI siden 1898, men på grunn av effektivisering av driften hadde verftet ikke lenger behov for hele området. Etter forhandlinger ble HSI enige med Clemens Eiendom om å utvikle eiendommen sammen, gjennom selskapet Kaarbø Utvikling AS. Kaarbøvarteret blir et spennende tilskudd til Harstad, med hotell, boliger, kontorer, butikker og serveringssteder og forhåpentligvis nye Harstad bibliotek og en splitter ny kino. Dette attraktive byutviklingsgrepet bidrar til at byen utvikles tett på en moderne og tradisjonsrik industrivirksomhet. Det blir en daglig påminnelse om at Harstads industrihistorie er høyst levende. Se også egen omtale av prosjektet.

#### NYE KIRKENS HUS

På vegne av leietakerne i Rådhusgaten 1–3 (Kirkens hus) har Clemens Eiendom siden sommeren 2017 arbeidet med prosjektet Nye Kirkens Hus. I desember 2018 vedtok styret i Clemens Eiendom å fortrinnsvis etablere Nye Kirkens Hus på eiendommen Oslo Hospital, i Gamlebyen i Oslo, som blant annet rommer Gamlebyen kirke. Gjennom 2018 ble prosjektet presentert for mange kristne organisasjoner, og reaksjonene var svært positive. I 2019 har planene blitt noe revidert, blant annet etter innspill fra antikvariske myndigheter, naboer og Plan- og bygningsetaten i Oslo. I tillegg til dagens leietakere i Kirkens hus, er det inngått intensjonsavtaler med interesserte institusjoner som gjør at Nye Kirkens Hus kan romme omtrent dobbelt så mange ansatte som Rådhusgaten 1–3.

Clemens Eiendom har sammen med Norges eldste stiftelse, Stiftelsen Oslo

Hospital, inngått en aksjonæravtale og stiftet selskapet Ekebergveien 1 AS. Dette selskapet skal forestå utvikling, regulering og bygging av Nye Kirkens Hus. I februar 2019 ble reguleringsprosessen startet opp ved at det ble anmodet om oppstartsmøte for regulering med Plan- og bygningsetaten. Planen er at byggingen skal starte våren 2021, med innflytting ca. to år senere.

#### NÆRINGSEIENDOM

Clemens Eiendom har ca. 28.000 kvadratmeter næringsseiendom under forvaltning og drift. Selskapet eier i tillegg til Kirkens hus i Rådhusgata 1–3, nå også hele naboieiendommen Fred. Olsens gate 1. Denne var deleid med 56 prosent fram til 2019, men da mindretallsaksjonærene fikk bud på eiendommen valgte Clemens Eiendom å bruke forkjøpsretten og kjøpe seg opp til 100 prosent. Både bygget i Rådhusgata og

det i Fred. Olsens gate vil bli leid ut som ordinære kontorlokaler ved realisering av nye Kirkens hus.

Clemens Eiendom eier også besøks-senteret ved Nidarosdomen i Trondheim og bispedømmekontorene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt hotellet Granavolden Gjæstgiveri. I januar 2019 var hotellet vertskap for regjeringsforhandlingene. Porteføljen av næringsseiendom har hatt en positiv verdiutvikling i 2019. Dette gjelder særlig kontoreiendommene i Oslo.

#### BOLIGUTVIKLINGSPROSJEKTER

Clemens Eiendom har en rekke boligutviklingsprosjekter rundt omkring i landet.

#### Eidanger – Porsgrunn

Clemens Eiendom har etablert Eidanger Boligutvikling AS sammen med Øygarden Eiendom AS med formål å i felleskap å

utvikle en større eiendom avsatt til boligformål på Eidanger i Porsgrunn kommune.

#### Hof – Vestfold

Prestegårdshagen i Hof er et større boligprosjekt med ca. 220 småhus. Clemens Eiendom eier 72 prosent av utviklings-selskapet Prestegårdshagen AS. Byggestart var våren 2019.

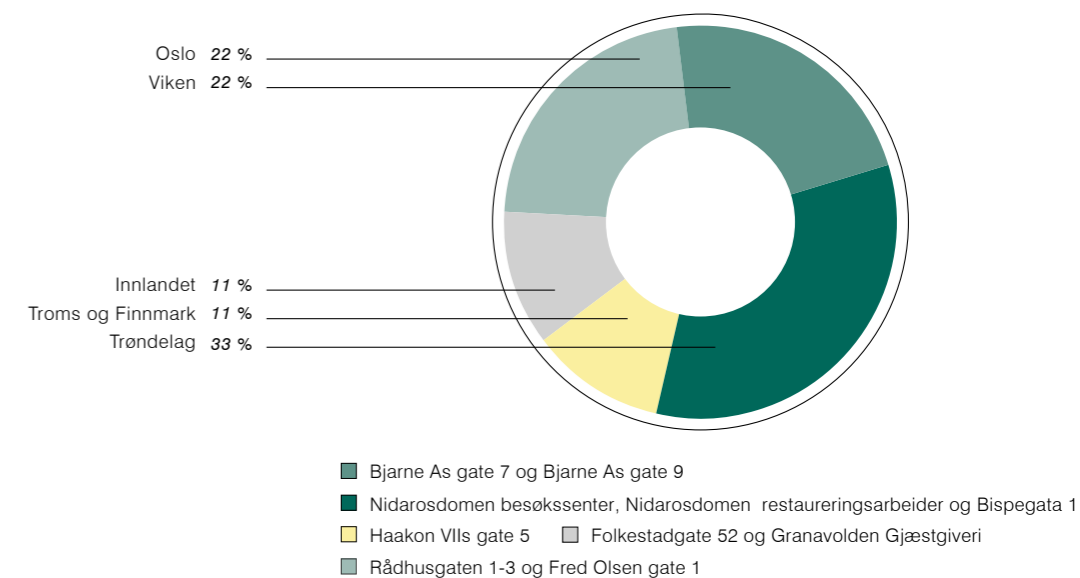
#### Osstølen

I Os kommune i Hordaland er Clemens Eiendom i ferd med å etablere Osstølen Utbygging AS i samarbeid med Baccus AS og Bjørn Døsen Holding AS. Prosjektet består av rekkehus, eneboliger og mindre leiligheter. Prosjektet byggestart 3. kvartal 2019.

#### Horten/Borre, Bakkenteigen

Clemens Eiendom har gjennomført en mulighetsstudie for utbygging av boliger på Bakkenteigen i Horten, der OVF eier en tomt

Clemens Eiendom har 10 næringsseiendommer



## Regnskap

62	STYRETS BERETNING	_____
69	ÅRSREGNSKAP OPPLYSNINGSVESENETS FOND	_____
93	ÅRSREGNSKAP OVF KONSERN	_____
109	ÅRSREGNSKAP FORVALTNINGSORGANET FOR OVF	_____
119	REVISORS BERETNING	_____

### BÆREKRAFTIG LANDBRUK GIR ARBEID TIL MANGE

OVF har plassert om lag 20 millioner kroner i Silverlands Fund, som blant annet har investert i Silverlands Vineyards i Aussenkehr-området i Namibia. Gården gir arbeid til 1400 mennesker som dyrker, pakker og eksporterer spisedruer til land i Europa, Afrika og Asia. Dette er ett av verdens beste områder for dyrking av spisedruer. Druene høstes i perioden november til januar, når det er lite druer ellers i verden. Dette gjør det mulig å oppnå gode priser. Gården har sitt eget solenergianlegg, noe som gjør driften mer bærekraftig og uavhengig av fossil energiproduksjon.

## Styrets beretning

Opplysningsvesenets fond (OVF) er en ren formuesmasse uten egen organisasjon eller ansatte. Fondet er et selvstendig rettssubjekt med stiftelseslignende trekk hvor det mest fremtredende er at grunnkapitalen (i OVF benevnt kapitalfondet) skal bevares. Grunnkapitalen kan ikke røres, og det er kun avkastningen fra formuesmassen som kan brukes. Det er Kongen, representert ved Barne- og familiedepartementet (BFD), som utøver eierrettighetene. Driften av fondet ivaretas av Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond (FOVF). BFD oppnevner hvert fjerde år styret for FOVF. Styret for FOVF utgjør også styret for fondet.

Den viktigste regulatoriske rammen for OVF er Grunnlovens § 116. Her fremkommer bl.a. at fondets eiendeler skal holdes adskilt fra statens eiendeler. Fondets virksomhet er ellers regulert i særlov av 1996; Lov om Opplysningsvesenets fond. Utover dette kommer en rekke andre reguleringer som legger rammer for forvaltningen og styringen av fondet og FOVF.

Departementet har ellers lagt til grunn at anbefalingene utformet av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES) skal følges i forvaltningen og styringen av fondets virksomhet. OVF arbeider også innenfor rammen av et regelverk for etisk og samfunnsansvarlig virksomhet som omfatter alle fondets virksomhetsområder, både de kommersielle og de forvaltningsmessige områdene.

Det er prestegårder over hele landet som utgjør fondets historiske grunnkapital. Eiendommene består av prestegårder, presteboliger, skog og utmark, vassdrag,

festetomter og andre tomtearealer, samt næringseiendommer.

Fondets formål er at virksomheten i OVF skal komme Den norske kirke til gode. Fondet har tre hovedoppgaver. Den første er å holde tjenestebolig for prester i Den norske kirke der dette er nødvendig for å kunne rekruttere prester. Den andre hovedoppgaven er å ta vare på kultur-historisk viktige eiendommer. Den siste hovedoppgaven er å sørge for at fondets grunnkapital bevares, og helst også økes, slik at kjøpekraften kan sikres etter at det er betalt utbytte til Den norske kirke.

Med unntak av skog, tomtefeste og kapitalforvaltning er fondets kommersielle virksomhet for øvrig organisert i egne datterselskaper. Kraftvirksomheten er organisert i Clemens Kraft Holding AS, mens eiendomsutvikling og næringseiendom inngår i Clemens Eiendom AS. Bidraget fra fondets kommersielle virksomheter er avgjørende for at OVF skal kunne være i stand til å fylle sine hovedoppgaver.

Opplysningsvesenet fond har forretningsadresse i Oslo.

### STORTINGSMELDING OM FONDET

Barne- og familiedepartementet la i juni 2019 frem en stortingsmelding om Opplysningsvesenets fond (melding nr. 29, 2018–2019). Formålet med meldingen er å avklare eierrettighetene til fondet. Dette har sin bakgrunn i at det i de senere år er gjennomført dyptgripende endringer i forholdet mellom staten og Den norske kirke (Kirken), og at departementet i den sammenheng

mener at spørsmålet om eierskapet nå bør finne sin løsning.

I meldingen har departementet konkludert med at verdiene i Opplysningsvesenets fond bør deles mellom staten og Kirken. Det fremkommer at eiendommer og øvrige eiendeler i fondet som ikke har en særskilt verdi for kirken vil eies av staten. Hvilke verdier som skal overføres til kirkes skal avklares i et eget prosjekt for dette, et prosjekt som vil gå over flere år. Departementet gjør det klart at meningen er at Kirken ikke skal få styrket sin økonomiske stilling eller oppnå økonomiske gevinster til fordel for sin alminnelige virksomhet. Det er imidlertid departementets syn at den reelle verdien av de eiendelene som staten blir eier av skal komme Den norske Kirke til gode. Dette skal skje ved at verdiene som blir eid av staten skal motsvares av en statlig innsats for istandsetting og sikring av de kulturhistorisk viktige kirkebyggene.

Familie- og kulturkomitéen på Stortinget avga 24. mars 2020 innstilling knyttet til meldingen og et tverrpolitisk flertall sluttet seg til Regjeringens forslag om at det skal gjennomføres en deling av fondet mellom staten og Kirken.

Meldingen ble behandlet i Stortinget 14. april 2020 og vedtakene var i samsvar med komitéens innstilling.

### VIRKSOMHETEN I 2019

Rene forvaltningsoppgaver knyttet til presteboliger, kulturminner, jord- og skogbruk og arealforvaltning utgjør vesentlige deler av OVFs virksomhet. Inntektene fra tomtefeste, skog og landbruk er ikke tilstrekkelige til at OVF over tid skal kunne fylle sine oppgaver i henhold til loven – slik denne har vært frem til nå. OVF har derfor over nærmere 30 år plassert tilgjengelig kapital i verdipapirer for å skape inntjening også fra dette området. I tillegg til tomtefeste og kapitalforvaltning er det også nødvendig å utvikle nye og lønnsomme virksomheter innenfor næringseiendom, eiendomsutvikling og småkraft. Utgangspunktet for disse virksomhetene er ofte tilgjengelige arealer og tomter på fondets egen grunn.

### Eiendom og skogbruk

Eiendoms- og arealforvaltningen i fondet er organisert i en egen avdeling som omfatter tomtefeste, kontrakts- og bygningsforvaltning, skogbruk, agronomi, ivaretakelse av grunneier-

rollen og salg av eiendom. Presteboligordningen og kulturminneforvaltningen inngår i seksjonen for bygningsforvaltning.

Etter at boplikten i 2015 ble opphevet har det vært solgt et betydelig antall boliger. Det er imidlertid fortsatt slik at presteboligforvaltningen krever store ressurser knyttet til vedlikehold og oppgradering.

Kostnadene for presteboligforvaltningen i 2019 er på samme nivå som tidligere. Det samme gjelder husleieinntekter fra boligporteføljen. Ivaretakelse av fondets kulturminneansvar har også i 2019 vært en prioritert oppgave, og det er langt på vei avklart hvilke eiendommer som kan eller bør beholdes. Det vil imidlertid fortsatt være slik at fondets økonomi og inntjeningsevne setter noen begrensinger for omfanget av eiendommer som kan beholdes og restaureres som kulturminner.

Som tidligere har det også i 2019 vært lagt vekt på å selge boliger som ikke lenger har funksjon som prestebolig. Tempoet i salgsarbeidet er i stor grad betinget av nådagens beboere velger å flytte og tiden det tar å gjennomføre fradeling av solgte bygninger. Prester som bodde i tjenestebolig på tidspunktet for avvikling av boplikten har rett til å fortsatt bo der med samme husleievilkår som tidligere. Det har i 2019 vært solgt 20 presteboliger, hvilket er på samme nivå som i foregående år. Samlet er det solgt 101 presteboliger siden opphøret av boplikten.

Aktiviteten innenfor agronomi har vært stabil i 2019. Antall bruk, inntekter, og kostnader har vært på samme nivå som året før.

Ivaretakelse av grunneierrollen utgjør en viktig del av aktivitetene innenfor Eiendomsavdelingen. Som grunneier har OVF ansvar for å forvalte og utvikle rundt 900 000 dekar grunn som inngår i fondets heleide eiendoms-masse. I tillegg eier fondet i overkant av 400 000 dekar sammen med andre grunneiere. Fondets virksomhet innenfor skog og utmark har i 2019 i stor grad vært uendret sammenlignet med foregående år.

### Kapitalforvaltning

OVF har i sin virksomhet tydelig fokus på samfunnsansvarlig finansforvaltning, ESG (Environmental, Social and Governance) og SRI (Social Responsible Investments) er bærende forutsetninger i OVFs investeringsvirksomhet. Fondets retningslinjer for kapitalforvaltning har klare rammer både for hvilke investeringer som ikke er akseptable, og hvilke som skal søkes unngått. Fondet er også medlem av og har en

representant i styret i nettverket Church Investors Group (CIG) i London, samt medlem i Norsk Forum for Ansvarlige og Bærekraftige Investeringer (Norsif) og UN Principles for Responsible Investments (UNPRI).

Det alt vesentlige av verdiporteføljen er to ganger per år gjenstand for fullstendig gjennomlysning ned på selskapsnivå. Dersom det oppdages uønsket eksponering i selskaper OVF ikke ønsker å eie, går fondet i dialog med den aktuelle kapitalforvalteren for å få til ønskede endringer, f.eks. ved at fondet selger sine eierandeler i det eller de selskapene som anses som problematiske. Dersom det over tid ikke oppnås aksept for dette hos forvalter kan det eller de aktuelle fondene bli avhendet. OVF erfarer at det blir stadig færre funn som betinger dialog med forvalterne, og i 2019 var det ingen salg knyttet til ESG-funn.

Markedsavkastningen i 2019 var god, dog litt svakere enn referanseindeksen. For kjerneporteføljen sett under ett var avkastningen 12,1 prosent. Referanseindeksen ga 12,4 prosent. Innenfor aksjeporteføljen var avkastningen litt svakere enn indeks med en realisert avkastning på 25,3 prosent i forhold til indeks på 26 prosent. Obligasjonsporteføljen oppnådde 5,6 prosent avkastning i 2019, mot indeks 5,5 prosent. Alternative plasseringer i form av eiendom og infrastruktur ga i 2019 8,2 prosent avkastning for eiendom og 6 prosent for infrastruktur.

Det bokførte resultatet for finans (kjerneportefølje og øvrige finansposter) sett under ett utgjorde knapt 79 millioner kroner i 2019 mot rundt 58 millioner kroner i 2018.

### Clemens Kraft Holding AS

Fondets virksomhet innenfor utbygging og drift av vannkraft er organisert i Clemens Kraft Holding AS, der OVF eier 50,1 prosent (resterende 49,9 prosent er eiet av CPV/CAP Coop Pensjonskasse i Sveits). Selskapet har etter hvert kommet over i en fase hvor mange kraftverk er i drift og således skaper løpende inntekter. Det er stor aktivitet for å bygge flere kraftverk innen fristen for bortfall av grønne sertifikater. Fristen er ved utløpet av 2021. Alt i alt var utviklingen gjennom 2019 tilfredsstillende. Ved slutten av dette året var 36 kraftverk i drift. Det forventes høy byggeaktivitet både i inneværende år og for 2021.

### Clemens Eiendom AS

Clemens Eiendom AS var ved årets slutt engasjert i rundt 10 utviklingsprosjekter i ulike byer og tettsteder i Norge. Prosjektene spenner

Fondet fikk et resultat på 164,5 millioner kroner i 2019.

# 164,5



fra alt fra langsiktig arealutvikling til rene byggeprosjekter innen både bolig og næring som vil bli realisert når betingelsene er tilstede. Prosjektene har alle det til felles at de i all hovedsak skjer på OVFs grunn, og er derfor av stor betydning for å kunne realisere underliggende verdier knyttet til fondets arealer. Forvaltningen av selskapets nærings-eiendommer ble gjennomført på en tilfredsstillende måte, både med hensyn til drift og økonomi. Ved årsskiftet kjøpte Clemens Eiendom AS seg opp i datterselskapet som eier Fred Olsens gate 1 i Oslo og eier nå 100 prosent av denne eiendommen.

Beleggsprosenten på Granavolden Gjæstgiveri har også i 2019 vært på et bra nivå. Driften utviklet seg positivt i fjor og hotellet har opparbeidet seg en god posisjon i sin del av markedet. Gjæstgiveriet ble i starten av året gjenstand for mye og positiv oppmerksomhet i forbindelse med at forhandlinger rundt utvidelse av Regjeringen ble lagt til Granavollen.

#### Varig resultatforbedring

Det ble i 2017 iverksatt et prosjekt for å identifisere tiltak for å oppnå varige resultatforbedringer i virksomheten. Med varige resultatforbedringer menes tiltak som bidrar til å øke inntektene og/eller effektivisere virksomheten og redusere kostnadene. På inntektssiden knytter utfordringen seg til at inntektene i stor grad er kontraktbaserte, og således er vanskelige å påvirke vesentlig på kort sikt. Finansinntektene utgjør normalt en vesentlig andel av fondets samlede inntekter. Disse inntektene kan svinge kraftig fra år til år. Det er dermed krevende å skape ønsket forutsigbarhet når det gjelder fondets evne til å betale utbytte. Vurderingen er derfor at den målsatte resultatforbedringen på kort og mellomlang sikt må komme fra effektivisering og kostnadsreduksjoner.

Målet med prosjektet er å realisere effektiviseringsgevinster og kostnadsbesparelser, og på sikt å øke inntektene ytterligere. Det ble i 2017 identifisert flere tiltak knyttet både til prosessforbedringer og av organisatorisk art. Potensialet for digitalisering av arbeidsprosesser og tjenester inngår som en sentral del av prosjektet og omfatter på flere områder også fondets datterselskaper. I dette arbeidet inngår blant annet digitalisering av

fondets historiske og andre arkiver, samt ytterligere digitalisering av dialogen med kunder og andre interessenter som henvender seg til fondet.

Utviklingen i forbedringsarbeidet er god og i henhold til plan. Arbeidet i 2019 har først og fremst vært knyttet til innføring av nye arbeidsprosesser innenfor forvaltning av grunneierrollen, kontraktsforvaltning og kundehåndtering, digitaliseringsprosjekter, samt utvikling av fellestjenester og støttefunksjoner som også omfatter datterselskapene. Arbeidet har medført effektiviseringsgevinster og kostnadsbesparelser. Det vil fremover være særskilt fokus på ytterligere digitaliseringstiltak i virksomheten, blant annet knyttet til fondets store bygningsmasse.

### ÅRSREGNSKAPET

#### Resultat

Virksomheten i OVF ga i 2019 et årsresultat på 164,5 millioner kroner mot 102,5 millioner kroner i 2018.

#### Driftsinntekter

Driftsinntektene utgjorde 222 millioner kroner mot 216 millioner kroner året før.

#### Salg eiendom

Gevinst fra salg av eiendom utgjorde 128 millioner kroner mot 99 millioner kroner i 2018. Av samlet gevinst i 2019 utgjorde innløsning av festetomter 73 millioner kroner, mens resterende gevinst var knyttet til annet arealsalg og salg av presteboliger.

#### Driftskostnader

Driftskostnader og tilskudd til fondets formål utgjorde tilsammen 264 millioner kroner i 2019 mot 270 millioner kroner året før. Drift og vedlikehold av fondets eiendommer beløp seg i 2019 til 80 millioner kroner. Dette er 3 millioner mer enn i 2018. Netto driftskostnader for Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond belastet regnskapet for Opplysningsvesenets fond utgjorde 83 millioner kroner mot 82 millioner kroner i 2018. Det arbeides fortsatt med ulike tiltak for å redusere kostnadene og effektivisere virksomheten ytterligere. Det vises her til omtalen av prosjektet som omhandler varig resultatforbedring.

#### Finansposter

Netto finansresultat for 2019 utgjorde 79 millioner kroner mot 57 millioner kroner i 2018. Fondets finansportefølje bidro med 68 millioner kroner, mens øvrige finansposter utgjorde 11 millioner kroner.

Med virkning fra og med regnskapsåret 2019 har OVF endret prinsippene for regnskapsføring av verdipapirporteføljen. Etter nærmere vurderinger internt og med bistand fra eksterne ressurser er det alt vesentlige av porteføljen omklassifisert fra omløpsmidler til anleggsmidler. I tillegg til dette kommer at formåls- og avviklingsporteføljen ikke lenger vurderes som én samlet portefølje. Dette har medført økte nedskrivninger, en liten svekkelse av resultatet og dermed også justering av disposisjonsfondet. Til tross for endringen har disposisjonsfondet økt med rundt 25 millioner kroner fra utløpet av 2018 til utløpet av 2019 når det tas utgangspunkt i disposisjonsfondets størrelse ved starten av året basert på tidligere prinsipper.

Regnskapet for 2018 og 2017 er omarbeidet slik at det er sammenlignbart med 2019.

#### Disponering av årets resultat

Regelverket for fondet tilsier at alle gevinster fra salg av eiendom skal tilføres kapitalfondet. Dette følger av § 5 i Lov om Opplysningsvesenets fond.

Styret foreslår følgende disponering av resultatet for 2019:

	<i>Tall i mill. kroner</i>
Årsresultat	164,5
– Avsetning av netto salgsinntekt eiendom til kapitalfondet	120,6
– Til disposisjonsfondet	43,9

Sum disponert og overført til fondets egenkapital	164,5
---	-------

Med den foreslåtte avsetningen til disposisjonsfondet vil den frie egenkapitalen utgjøre 190 millioner kroner ved utgangen av 2019, hvilket er 44 millioner kroner mer enn ved utgangen av foregående år – basert på at tallene for foregående år er omarbeidet i samsvar med ovennevnte prinsippendring.

Ytterligere styrking av fondets frie egenkapital er fortsatt helt nødvendig for å gjøre OVF bedre rustet til å håndtere fremtidige svingninger i finansmarkedene eller andre forhold som kan påvirke inntjeningen negativt. Det er derfor et mål at disposisjonsfondet øker også i årene som kommer.

#### Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond

Forvaltningsorganets regnskap, som inngår i fondets driftskostnader, har fra og med 2019 blitt lagt om til regnskapsprinsipper i tråd med statlig regnskapsstandard (SRS), noe som representerer en endring fra tidligere års modifiserte kontantprinsipp. Endringene med resultateffekt på 4mNOK blir ikke tatt inn i regnskapet før i 2020. For 2019 utgjorde netto kostnader etter de gamle prinsippene rundt 83,2 millioner kroner mot 82,2 millioner kroner i 2018. Netto lønns- og personalerelaterte kostnader utgjør 64,8 millioner kroner, mens øvrige kostnader utgjør 18,4 millioner kroner.

#### Midler til kirkelige formål

Avkastning fra OVF skal komme Den norske kirke til gode. Tilskudd og utbytte gis både rent finansielt og gjennom bolighold for prester i Den norske kirke, og fremkommer som kostnader i fondets regnskaper. Fondet yter også lån til kirkelige formål hvor låntaker ikke betaler markedsmessig rente på lånet.

Fondet brukte i 2019 netto 64 millioner kroner på forvaltning av presteboligene. Beløpet består av drifts-, vedlikeholds- og oppgraderingskostnader justert for husleieinntekter. Forvaltningen av presteboliger omfatter både boliger der det bor prest, og boliger hvor det ikke bor prest. Den store porteføljen med fredet og verneverdig bygningsmasse innebærer et ansvar for bygningsvern og dermed kostnader til drift og vedlikehold som går utover bygningenes verdi som boliger for prestene. Utgiftene til presteboliger representerer derfor mer enn bidraget til kirkelige formål. Av totalt antall presteboliger på 327, var 141 (43 %) bebodd av prester ved utgangen av 2019.

Verdien av gunstigere lånevilkår enn markedsrente er for 2019 beregnet til 1,4 millioner kroner.

Finansielle ytelser til kirkelige formål beløper seg til rundt 48 millioner kroner i 2019 mot rundt 50 millioner kroner i 2018.

De finansielle ytelsene består av tilskudd til kirkelige formål, tilskudd til kommunale presteboliger og tilskudd til IKT i Den norske Kirke. I tillegg kommer verdien av lavere rente på utlån enn hva som følger av markedsmessige vilkår.

#### SAMFUNNSANSVAR

OVF legger vekt på å drive sin virksomhet i overensstemmelse med prinsippene for ansvarlig, etisk og sunn forvaltningspraksis og god forretningsskikk. I forhold til fondets rolle i skjæringspunktet mellom forvaltning, forretning, samfunn og kirke er det av særlig betydning at OVF utover sin virksomhet på en samfunnsansvarlig måte. Fondet driver blant annet omfattende kulturminneforvaltning. Svært mange av fondets bygninger og anlegg har stor kulturhistorisk betydning.

#### ARBEIDSMILJØ

Det er et mål at sykefraværet i OVF ikke skal overstige 4 prosent.

Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt, og OVF har en aktiv livsfasepolitikk. Det arbeides aktivt med å forebygge arbeidsrelatert sykefravær. Det samlede sykefraværet i OVF-konsernet var i 2019 på 4,9 prosent. Av dette utgjorde det legemeldte fraværet 3,8 prosent. Sykefraværet i Forvaltningsorganet var på 3,3 prosent i 2019 mot 7,3 prosent året før. Egenmeldt sykefravær i Forvaltningsorganet var på 1,3 prosent, mens det legemeldte sykefraværet var på 2,1 prosent. Det har vært enkelte langvarige sykdomstilfeller i konsernet. Sykefraværet er fortsatt et område som vies særlig oppmerksomhet.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

#### Inkluderingsdugnad

OVF ønsker å bidra til å nå målene for regjeringens arbeid med inkluderingsdugnad. Ved rekruttering har fondet rutiner for å fange opp søkere med nedsatt funksjons-evne eller hull i CV-en.

#### HMS

OVFs HMS-arbeid er en integrert del av den daglige driften. Fondet har god oversikt

over og oppfølging av sykefravær, mertid, overtid og ferie. Det rapporteres fast på avvik. OVF har et godt samarbeid med bedriftshelsetjenesten som bistår i årlige vernerunder, AMU-møter og etter behov. Fondet arbeider systematisk etter HMS handlingsplaner og oppfyller kravene i henhold til Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

#### YTRE MILJØ

OVF har de siste årene utarbeidet klima-regnskap for egen virksomhet. Det samlede karbonavtrykket for fondets virksomheter er lavt.

Fondets virksomhet og aktiviteten i datterselskapene har i begrenset grad negativ innvirkning på det ytre miljø. I hovedsak er det oppvarming av ulike typer lokaler, bygge- og anleggsvirksomhet, utslipp fra dyrehold og reisevirksomhet som påvirker det ytre miljø i forhold til utslipp av CO<sub>2</sub>. Virksomheten legger vekt på å vise aktsomhet ved forvaltning og utvikling av fondets skoger og øvrige areal. Den årlige tilveksten i fondets skoger binder CO<sub>2</sub> tilsvarende årlig utslipp fra rundt 78.000 biler. Fondets ferdigstilte småkraftverk har i dag en samlet produksjonskapasitet tilsvarende strømforbruket til rundt 23.000 eneboliger. Dette vil øke ytterligere etter hvert som nye kraftverk settes i drift.

Arbeidet med miljøtiltak på prestegårdene er videreført i 2019. Et viktig tiltak er å erstatte oljefyring med jordvarme. Videre har nedgravde installasjoner for oljefyring i stor grad blitt fjernet. Gjennom forvaltning og investeringer ønsker OVF dessuten til å bidra til mer bærekraftig utvikling og renere miljø.

#### LIKESTILLING OG ANSATTEREPRESENTASJON

Det var ved utgangen av 2019 en kvinneandel på 51,6 prosent totalt i virksomheten. Blant lederstillingene er det en kvinneandel på 42,9 prosent. 3 av 5 i den øverste ledelsen er kvinner. Fondets styre består av fem personer, hvorav av tre menn og to kvinner. I tillegg kommer de ansattes representant som har vært en mann i hele 2019.

Det legges vekt på likestilling ved rekruttering og avlønning av ledere og medarbeidere i OVF. Det er ikke funnet indikasjoner på systematisk forskjellsbehandling mellom kjønn ved lønnsfastsettelse eller lønnsutvikling. Fondets lønnspolitikk ivaretar lovens formål om likestilling uavhengig av kjønn.

OVF diskriminerer ikke mennesker på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion eller livssyn, eller på bakgrunn av nedsatt funksjonsevne. Av personvern hensyn er det ikke utarbeidet en tilstandsrapport på områdene etnisitet, religion, nedsatt funksjonsevne og seksuell orientering. OVF er opptatt av å ivareta sin aktivitetsplikt på områdene og har gode rutiner ved rekruttering.

#### EIERSTYRING OG STYRING AV RISIKO

Fondet og dets datterselskaper driver vesentlige deler av sin virksomhet innenfor områder som er eksponert for eksterne faktorer som i stor grad kan påvirke driften og de økonomiske resultatene. Utsiktene for næringslivet og finansmarkedene i Norge og internasjonalt har stor betydning for fondets økonomiske resultater. Fondets inntekter er påvirket av svingninger i blant annet kraft-, finans-, eiendoms- og tømmemarkedene. Det er derfor viktig for fondet å ha en sammenhengende av virksomhetene som bidrar til at OVF samlet sett oppnår en moderat risikoprofil.

Risikobildet er sammensatt. Overordnet er fondet eksponert for risiko av strategisk, operasjonell og finansiell art.

For å håndtere valutarisiko i tilknytning til verdipapirporteføljen er det inngått sikringsforretninger ved bruk av terminkontrakter. Valutaeksponeringen i globale fond innenfor aksjer, eiendom og infrastruktur sikres i samsvar med fondets retningslinjer for kapitalforvaltningen.

Det er risiko knyttet til hvor stor andel av investeringskapitalen som plasseres i de ulike markedene og virksomhetsområdene. Innenfor det enkelte marked (finans, kraft, eiendom m.v.) finnes det både konsentrasjons- og diversifiseringsrisiko. For eiendoms- og kraftmarkedet er det særlig utbyggingsfasen som vil være beheftet med risiko. Denne risikoen kan i stor grad kontrolleres. Tidspunkt for utbygging og markedssituasjonen vil normalt ha størst

betydning for utfall av prosjektene og hvilken avkastning som kan realiseres.

Aksjemarkedet utviklet seg meget positivt i 2019 og markedsavkastningen var langt høyere enn det som normalt kan forventes. For investorer med verdipapirer i utenlandsk valuta bidro svekkelse av norske kroner til at avkastningen ble ytterligere bedret.

Ut fra situasjonen så langt i 2020 har aksjemarkedet både i Norge og globalt falt kraftig og tidligere antakelser om renteoppgang er snudd til det motsatte. Det har vært rentenedgang i så godt som alle økonomiene. Sentralbankene har kuttet kraftig i styringsrentene for å stimulere markedene.

Styret i fondet har tidligere vedtatt særskilt instruks for eierstyring og selskapsledelse. Instruksen gir rammer for etablering og styring av datterselskaper og selskaper kontrollert av OVF. Datterselskaper skal innrette seg etter de styringsmessige forhold som følger av fondets oppgaver og tilknytning til Den norske kirke, og de forhold som fastsettes av fondet selv, hensyntatt aksje-lovens vern om minoritetsinteresser. Videre følger det av instruksen at alle datterselskaper skal omfattes av fondets helhetlige strategi-, risiko- og porteføljestyring.

OVF er avhengig av riktig kompetanse for å lykkes med sin satsing innenfor de forskjellige forretnings- og forvaltningsområdene. Dette gjelder enten satsingen gjøres med egne ansatte, ved kjøp av tjenester eksternt eller ved samarbeid med andre aktører.

OVF opererer innenfor en rekke forskjellige forretningsområder, både som en kommersiell aktør og i form av ren forvaltningsvirksomhet. God virksomhetsstyring (mål, strategi og risikostyring) er derfor viktig for å sikre riktig prioritering og fokus. For å synliggjøre og kontrollere risiko knyttet til etterlevelse sørger fondets complianceavdeling for at styret gjennom året har mottar rapporter om organisasjonens etterlevelse av retningslinjer for virksomheten. På linje med foregående år har det også i 2019 vært arbeidet for ytterligere å redusere risiko relatert til etterlevelse av lover, forskrifter, instruksjoner og interne retningslinjer.

Det er styrets oppfatning at det er god risikostyring og kontroll i virksomheten.

#### UTSIKTENE

Koronautbruddet i Kina i slutten av 2019 har skapt en verdensomspennende pandemi. Den økonomiske aktiviteten har falt kraftig og det har blitt lagt på bordet en rekke stimulerings-tiltak for å motvirke nedgangen.

Aksjemarkedene både i Norge og internasjonalt har falt betydelig etter utbruddet av Korona-viruset, men har senere hentet seg noe inn igjen. I tillegg har utviklingen i oljemarkedet bidratt til å forsterke den finansielle krisen. Situasjonen har bidratt til en reduksjon av fondets verdier siden årsskiftet og oppleves som usikker. Samtidig vurderes fondets økonomiske og finansielle stiling som robust. Det er i denne situasjonen vanskelig å ha en klar oppfatning om de langsiktige konsekvensene av dette for økonomien og samfunnsutviklingen, både nasjonalt og globalt. Det kan bli en kraftig resesjon, men det kan også tenkes at det går bedre i den forstand at økonomien henter seg inn igjen i løpet av 1–2 år.

Markedsutsiktene for småkraft vurderes som gode, om enn utfordrende på kort sikt som følge av lave energipriser i en fase sterkt preget av koronautbrudd og finanskriser. Det er særskilt oppmerksomhet knyttet til konsekvensene av for tiden meget lave priser på el-kraft og tiltak for å håndtere dette. Til tross for svingende priser på vannkraft og prisforskjeller mellom Norge og utlandet, er interessen for å investere i slik virksomhet i Norge fortsatt god, ikke minst fra utenlandske aktører. Clemens Kraft har over tid bygget opp en betydelig portefølje av kraftverk i drift gjennom utbygging i egen regi og ved kjøp av porteføljer. Ved årsskiftet hadde selskapet 36 kraftverk i drift. Selskapet har også mange prosjekter under planlegging og bygging. Basert på de foreliggende planene skal utbyggingene være gjennomført ved utløpet av 2021. Først på dette tidspunktet vil kraftvirksomheten være fullt eksponert for utviklingen i kraft- og sertifikatpriser.

Clemens Eiendom påvirkes av prisutviklingen for den type eiendom som utvikles. Det er usikkerhet knyttet til den fremtidige prisutviklingen både i boligmarkedet og forøvrig, noe som stiller store krav til kostnadseffektiv prosjektering og utbygging.

Med utgangspunkt i likviditetssituasjonen ved årsskiftet har det siden starten av mars vært en mer omfattende oppfølging av utviklingen i 2020 enn det som vanligvis

gjøres. Likviditeten overvåkes nøye på ukentlig basis og som et ledd i å sikre tilstrekkelig likviditet gjennom hele 2020 er rammen for eksterne låneopptak økt vesentlig. Videre har kontantstrømoppstillingen i årsregnskapet vært gjenstand for særlig nøye gjennomgang.

Også etter bortfallet av boplikt for prestene skal fondet i henhold til fastsatte kriterier sørge for boliger til prestene der kirken trenger det. OVF må derfor også fremover påregne vesentlige forpliktelser av økonomisk, finansiell og operasjonell karakter knyttet til boligordningen – så lenge boligene forvaltes av OVF. Fondet vil også fortsette arbeidet med å tilpasse omfanget av den lovpålagte kulturminneforvaltningen knyttet til prestegårdene til

fondets økonomi. Både fordi salg av ledige presteboliger i mange tilfeller er komplisert og tar lang tid, og fordi salgssummene ikke kan benyttes til drift, er det ikke mulig å raskt frigjøre midler til andre og nye formål.

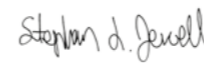
Stortingets vedtak av 14. april 2020 om at det skal gjennomføres en deling av fondet mellom staten og Kirken innebærer starten på en prosess som forutsetningsvis skal gå over flere år. Stortingsmeldingen og vedtaket i Stortinget angir klare rammer for dette arbeidet. Det vil være en tett dialog med Den norske Kirke om arbeidet knyttet til identifisering av aktuelle eiendommer og gjennomføringen av prosjektet forøvrig.

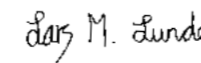
Situasjonen og det samlede utfordringsbildet stiller store krav til god planlegging, og effektiv drift og forvaltning innenfor alle de områdene hvor fondet har sin virksomhet. Det er kun gjennom riktig tilgang på kompetanse og ressurser, god organisering, drift og utvikling at fondet vil være i stand til å ivareta og utvikle verdiene i overensstemmelse med sitt mandat og sin oppgave.

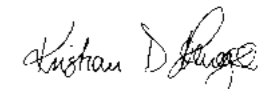
#### FORTSATT DRIFT

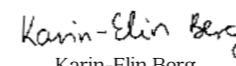
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

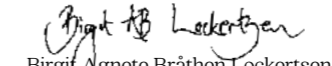
Oslo,  
30. april 2020

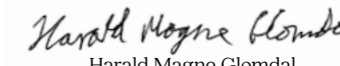
  
Stephan L. Jervell  
Styreleder


  
Lars Marin Lunde  
Nestleder

  
Kristian Dahlberg Hauge  
Styremedlem

  
Karin-Elin Berg  
Styremedlem

  
Birgit Agnete Bråthen Lockertsen  
Styremedlem

  
Harald Magne Glomdal  
Ansattes representant for  
Forvaltningsorganet

  
Ole-Wilhelm Meyer  
Direktør

## Årsregnskap

### Opplysningsvesenets fond

#### INNHold

##### REGNSKAP

Resultatregnskap	70
Balanse	71
Kontantstrøm	73
Regnskapsprinsipper	74

##### NOTER

Note 1	Salg av eiendom og kostnader ved salg av eiendom	77
Note 2	Driftsinntekt	77
Note 3	Annen driftsinntekt	77
Note 4	Driftsinntekter og resultat for forretningsområdene	78
Note 5	Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	79
Note 6	Refusjon Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond	80
Note 7	Driftskostnad	80
Note 8	Tilskudd til kirkelige formål	80
Note 9	Lønnskostnader	81
Note 10	Revisjonskostnader	81
Note 11	Konserninvesteringer	81
Note 12	Konsernmellomværende	82
Note 13	Transaksjoner med nærstående	83
Note 14	Utlån til kirkelige formål	83
Note 15	Kundefordringer	83
Note 16	Andre fordringer	83
Note 17	Verdipapirer	84
Note 18	Gvinster og tap verdipapirer	87
Note 19	Egenkapital	89
Note 20	Skogavgiftsfond	89
Note 21	Garantiforpliktelse ifm salg av aksjer	89
Note 22	Rentebærende gjeld kredittinstitusjoner	89
Note 23	Annen kortsiktig gjeld	90
Note 24	Garantier og sikkerhetsstillelser	90
Note 25	Virkning av endring i regnskapsprinsipp	90
Note 26	Hendelser etter balansedagen	91

## Resultatregnskap

Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
Gevinst ved salg av eiendom	1	127 663	99 237	176 896
Driftsinntekt	2	206 476	206 051	197 893
Annen driftsinntekt	3	15 289	10 034	8 813
Sum inntekter	4	<b>349 428</b>	<b>315 321</b>	<b>383 602</b>
Avskrivning varige driftsmidler	5	-17 560	-17 331	-18 301
Nedskrivning varige driftsmidler	5	-4 306	-5 174	-9 594
Refusjon Forvaltningsorganet	6	-83 192	-82 216	-87 880
Driftskostnad	7,10	-111 779	-117 541	-105 980
Sum driftskostnader		<b>-216 837</b>	<b>-222 262</b>	<b>-221 755</b>
Tilskudd kirkelige formål	9	-46 928	-48 048	-83 747
Driftsresultat etter tilskudd		<b>85 662</b>	<b>45 012</b>	<b>78 101</b>
Driftsresultat ekskl. gevinst ved salg av eiendom		<b>-42 001</b>	<b>-54 224</b>	<b>-98 795</b>
Inntekt på investering i datterselskap		-	50	10 000
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet		-	11 400	55 914
Renteinntekt		7 058	4 267	5 458
Renteinntekt foretak i samme konsern		6 113	8 057	12 624
Finansinntekter og utbytte verdipapirer		32 451	22 577	23 906
Gevinster og tap verdipapirer	18	79 106	-11 580	20 830
Gevinster og tap derivater	18	-46 283	6 092	4 188
Nedskrivn.(-)/rev. nedskr. av andre finansielle omlopsmidler	18	4 238	11 587	30 802
Annen finansinntekt-/kostnad		-3 868	5 072	-1 539
Netto finansinntekter		<b>78 816</b>	<b>57 521</b>	<b>162 183</b>
Årsresultat	4	<b>164 478</b>	<b>102 533</b>	<b>240 283</b>
<i>Disponering av årsresultat til egenkapital:</i>				
Avsetning av netto salgsinntekt eiendom til kapitalfondet	19	120 551	91 652	170 516
Til/fra disposisjonsfondet	19	43 927	10 882	69 767
Sum disponert og overført		<b>164 478</b>	<b>102 533</b>	<b>240 283</b>

## Balanse

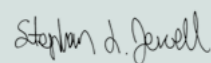
Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
Melkekvoter	5	738	738	738
Fallrettigheter	5	3 296	2 087	2 087
IT Fagsystemer	5	5 921	288	-
Sum immaterielle eiendeler		<b>9 955</b>	<b>3 113</b>	<b>2 825</b>
<i>Varige driftsmidler</i>				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	668 674	667 398	669 915
Maskiner og inventar	5	421	500	618
IT-utstyr	5	-	-	588
Sum varige driftsmidler		<b>669 095</b>	<b>667 898</b>	<b>671 121</b>
Sum immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		<b>679 051</b>	<b>671 010</b>	<b>673 945</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
<i>Investeringer i datterselskaper og utlån til kirkelige formål</i>				
Investering i datterselskap og andre selskap i konsernet	11	268 769	268 769	268 769
Investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	565 592	439 357	224 639
Lån til datterselskap	12	200 110	176 771	123 364
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	54 193	77 680	374 004
Utlån kirkelige formål	14	93 409	90 337	104 797
Sum investeringer i datterselskaper og utlån		<b>1 182 073</b>	<b>1 052 914</b>	<b>1 095 574</b>
<i>Investeringer i verdipapirer</i>				
Aksjefond	17,18	597 656	658 183	657 768
Obligasjons- og pengemarkedsfond	17,18,24	1 355 121	1 274 093	1 322 755
Andre finansielle instrumenter	17,18	302 614	308 765	176 746
Sum investeringer i verdipapirer		<b>2 255 391</b>	<b>2 241 041</b>	<b>2 157 269</b>
Sum finansielle anleggsmidler		<b>3 437 464</b>	<b>3 293 955</b>	<b>3 252 842</b>
Sum anleggsmidler		<b>4 116 515</b>	<b>3 964 966</b>	<b>3 926 788</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
<i>Fordringer</i>				
Kundefordringer	15	45 495	26 830	86 701
Mellomværende datterselskap	12	305	246	26 609
Andre fordringer	16	10 767	12 280	3 440
Sum fordringer		<b>56 567</b>	<b>39 357</b>	<b>116 750</b>
<i>Investeringer</i>				
Andre finansielle instrumenter	17,18	90	248	2 671
Sum investeringer		<b>90</b>	<b>248</b>	<b>2 671</b>
Bankinnskudd		126 806	129 325	19 683
Sum omløpsmidler		<b>183 463</b>	<b>168 929</b>	<b>139 104</b>
Sum eiendeler		<b>4 299 977</b>	<b>4 133 896</b>	<b>4 065 892</b>

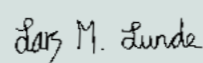
## Balanse

Tall i 1000 kroner

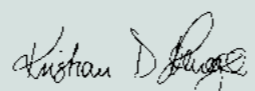
	Note	2019	2018	2017
<b>EGENKAPITAL</b>				
Kapitalfond	19	3 847 202	3 726 651	3 634 999
Disposisjonsfond	19	190 120	146 194	135 311
Sum egenkapital		<b>4 037 322</b>	<b>3 872 845</b>	<b>3 770 310</b>
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>				
Skogfond	20	11 374	9 908	8 571
Avsetning for garantiforpliktelse	21	15 500	3 800	5 000
Avsetning annen forpliktelse		1 495	2 679	3 511
Sum avsetning for forpliktelser		<b>28 369</b>	<b>16 387</b>	<b>17 082</b>
<b>GJELD</b>				
<i>Langsiktig gjeld</i>				
Lån fra kredittinstitusjoner	22,24	-	-	198 879
Sum Langsiktig gjeld		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 879</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Leverandørgjeld		17 827	23 790	18 899
Skyldig offentlige avgifter		3 746	2 038	1 686
Trekkfasilitet bank	22,24	177 152	176 771	-
Kortsiktig gjeld datterselskap	12	2 260	1 034	-16
Annen kortsiktig gjeld	23	33 300	41 034	59 051
Sum kortsiktig gjeld		<b>234 284</b>	<b>244 667</b>	<b>79 620</b>
Sum gjeld og forpliktelser		<b>262 654</b>	<b>261 054</b>	<b>295 582</b>
Sum gjeld og egenkapital		<b>4 299 977</b>	<b>4 133 897</b>	<b>4 065 892</b>
Garantier og andre forpliktelser	24	10 000	10 000	10 000

Oslo,  
30. april 2020


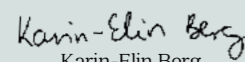
Stephan L. Jervell  
Styreleder



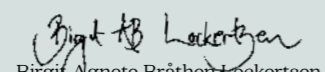
Lars M. Lunde  
Nestleder



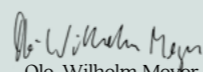
Kristian Dahlberg Hauge  
Styremedlem



Karin-Elin Berg  
Styremedlem



Birgit Agnete Bråthen Lockertsen  
Styremedlem



Ole-Wilhelm Meyer  
Direktør

## Kontantstrøm

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Indirekte modell</i>			
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Årsresultat	164 478	102 533	240 283
Gevinst ved salg eiendom	-127 663	-99 237	-176 896
Netto finansresultat	-78 816	-57 521	-162 183
Ordinære avskrivninger	17 560	17 331	18 301
Nedskrivning anleggsmidler	4 306	5 174	9 594
Endring i kundefordringer	-18 665	59 871	-48 223
Endring i leverandørgjeld	-5 963	4 891	-3 257
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 107	7 225	38 922
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b>-43 655</b>	<b>40 268</b>	<b>-83 458</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGS AKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av eiendom	158 034	129 234	207 596
Utbetaling ved kjøp anleggsmidler	-55 665	-50 999	-35 026
Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	697 895	183 000	737 712
Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	-623 469	-229 626	-1 108 328
Innbetalinger ved utbytte/avkastning på finansielle instrumenter	27 431	11 820	25 566
Innbetalinger ved valutagevinst på terminkontrakter	4 676	25 253	21 166
Utbetalinger ved valutatap på terminkontrakter	-50 969	-19 160	-17 932
Investering i DS og andre selskaper i konsernet	-126 235	-214 719	-35 215
Innbetaling ved salg av andre selskaper i konsernet	-	-	184 357
Innbetalinger ved andre investeringer	15 307	313 235	13 030
Utbetalinger ved andre investeringer	-18 230	-55 858	-69 965
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<b>28 774</b>	<b>92 180</b>	<b>-77 039</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGS AKTIVITETER</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld	-	-	54 806
Nedbetaling langsiktig gjeld	-	-198 880	-
Årets endring kassekreditt	381	176 771	-
Årets endring andre langsiktige forpliktelser	10 516	-2 032	3 511
Årets endring skogfond	1 466	1 337	-1 046
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<b>12 363</b>	<b>-22 804</b>	<b>57 271</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<b>-2 519</b>	<b>109 642</b>	<b>-103 226</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	129 325	19 683	122 910
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	126 806	129 325	19 683

## Regnskapsprinsipper

**GENERELT:** OVF har sitt grunnlag i Grunnlovens § 106. Fondet er et eget rettssubjekt som er regulert ved «Lov om opplysningsvesenets fond» av 7. juni 1996. Det er regjeringen (Kongen) som fastsetter vedtektene, oppnevner styret og for øvrig legger rammer for virksomheten gjennom Hovedinstruksen og årlige tildelingsbrev. Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål og retningslinjer. Styret har ansvaret for en tilfredsstillende organisering og forvaltning av selskapet og skal bl.a. påse at registrering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

OVF er et skattefritt rettssubjekt (statlig innretning eller fond), jfr. skatteloven § 2–30 første ledd bokstav b.

Årsregnskapet inkludert konsern for OVF er avlagt i henhold til regnskapsloven av 1998. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapstandarder og i henhold til god regnskapsskikk. Eventuelle endringer i regnskapsprinsipper fra ett år til ett annet er innarbeidet i sammenligningstall og forklart i note.

Årsregnskapet for Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond følger fra og med 2019 de Statlige regnskapsstandardene. Dette er også innarbeidet i sammenligningstallene for 2017 og 2018. Fondet refunderer de kostnader som er bokført i forvaltningsorganets regnskap.

**KONSOLIDERING:** Konsernregnskapet inkluderer OVF og selskaper som OVF har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

**INNTEKTER:** Inntekter ved salg av eiendom bokføres på tidspunktet for inngåelse av kontrakt. Andre inntekter resultatføres etter hvert som tjenestene leveres eller levering av vare har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Klassifisert som driftsinntekt er inntekter som ikke anses å være av midlertidig karakter og som er regulert i avtaler og kontrakter. Annen driftsinntekt omfatter inntekter av forbigående eller midlertidig art hvor det ikke foreligger et avtalemessig grunnlag for inntekten.

**PERIODISERINGS- OG VURDERINGSPRINSIPPER:** Regnskapet bygger i samsvar med god regnskapsskikk på transaksjons-, opptjenings-, sammenstillings- og kongruensprinsippene. Ved usikkerhet anvendes beste estimat.

**KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD:** Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende regler er benyttet for klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld.

**SKATT:** Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt knyttet til virksomheter som er skattepliktig i konsernet. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med relevant skattesats og på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

**VARIGE DRIFTSMIDLER:** Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger.

Fondet har inntil år 2001 ikke aktivert investeringer og påkostninger. Eiendommer ervervet før utløpet av år 2000 er

bokført samlet med kroner 1 000. Etter år 2001 har påkostninger og investeringer blitt aktivert og avskrevet lineært etter forventet økonomisk levetid.

Ikke avskrivbare eiendeler vurderes mot virkelig verdi ved årsslutt og nedskrives ved varig verdiforringelse. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

**IMMATERIELLE EIENDELER OG GOODWILL:** Immaterielle eiendeler balanseføres og avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger.

**OMLØPSMIDLER:** Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**FORDRINGER:** Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende etter fradrag av avsetninger til dekning av påregnelige tap. Konstaterte tap kostnadsføres.

**VAREBEHOLDNINGER:** Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingsseiendom i konsernregnskapet og inngår i regnskapslinjen varer. Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Varelager og utviklingsseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost.

**ANLEGGSKONTRAKTER:** Arbeid under utførelse knyttet til konsernets boligprosjekter vurderes etter løpende avregningsmetode. Oppjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kostnad for solgte enheter under bygging estimeres basert på kontraktsinntekt solgte enheter multiplisert med (1 – byggetrinnets fortjenestemargin i %). Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

**GJELD:** Gjeld balanseføres til nominelle beløp.

**DATTERSELSKAP:** Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivende selskaps regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

**TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET:** Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved anskaffelse vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter tillegges den balanseførte verdien av enhetene og regnskapsføres i konsernets resultat. Goodwill og merverdier relatert til det tilknyttede selskapet og felleskontrollerte virksomheten blir inkludert i balanseført verdi av investeringen, og avskrives lineært over økonomisk levetid. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet. Endringer i andre inntekter og kostnader i disse investeringene er inkludert i konsernets andre inntekter og kostnader. Tilsvarende konsernets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i konsernets egenkapitaloppstilling. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er eliminert med konsernets andel i virksomheten.

Normalt føres datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper som anleggsmidler.

**BRUK AV ESTIMATER:** Bruk av estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen gjøres i henhold til god regnskapsskikk.

## Noter

FINANSIELLE INVESTERINGER: OVF har valgt å dele opp verdipapirporteføljen i tre delporteføljer:

- Kjerneporteføljen
- Formålporteføljen
- Avviklingsporteføljen

Kjerneporteføljen består av likvide verdipapirer i form av fond innenfor aksjer, obligasjoner og pengemarkedsinstrumenter. Kjerneporteføljen omfatter også en liten andel unoterte investeringer innenfor eiendom og infrastruktur (alternative plasseringer). I porteføljen inngår dessuten terminkontrakter for verdisikring av deler av den globale aksjeporteføljen og deler av alternative plasseringer utenfor Norge. Sikringen er en integrert del av den løpende styringen av kjerneporteføljen og blir nærmere redegjort for under avsnittet om valuta og valutasisikring.

Formålporteføljen består i det alt vesentlige av unoterte papirer innenfor skog og landbruk.

Avviklingsporteføljen omfatter i hovedsak eiendomsposter som er under avhendelse.

Den regnskapsmessige behandlingen av de ulike porteføljene er forskjellig og i det følgende redegjøres for hvilke prinsipper som er lagt til grunn for hver av porteføljene.

Kjerneporteføljen er klassifisert som en langsiktig investeringsportefølje og regnes som anleggsmiddel i samsvar med regnskapslovens § 5-1. Det følger av regnskapsloven § 5-3 at anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Ut fra nærmere vurderinger har OVF kommet til at kjerneporteføljen kan betraktes som én eiendel (porteføljepriippet).

Innenfor hver aktivaklasse sett under ett vil det kunne være slik at virkelig verdi er høyere eller lavere enn anskaffelseskost. Dette betegnes hhv. som merverdier eller mindreverdier. For aktivaklasser hvor det samlet sett er slik at virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost kan disse mindreverdiene motregnes mot merverdier som måtte være tilstede i andre aktivaklasser hvor virkelig verdi er høyere enn anskaffelseskost. Evt. nedskrivninger på porteføljenivå vil da kun finne sted i tilfeller hvor samlede merverdier for kjerneporteføljen sett under ett er lavere enn samlede mindreverdier for den samme porteføljen. Videre må verdifallet ikke anses å være forbigående.

Verdipapirene i formålporteføljen er klassifisert som langsiktige investeringer og porteføljen regnes derfor som anleggsmiddel. Den samlede beholdningen er ikke vurdert å kunne regnes som én eiendel og investeringene vil derfor vurderes hver for seg i forhold til laveste verdis prinsipp. Investeringer med virkelig verdi høyere enn anskaffelseskost skal ut fra regnskapsloven § 5-3 vurderes til anskaffelseskost, mens virkelig verdi skal anvendes der denne vurderes lavere enn anskaffelseskost.

Investeringene i avviklingsporteføljen er under avhendelse. Ut fra dette og reglene i regnskapslovens § 5-1 og 5-2 er avviklingsporteføljen vurdert som omløpsmiddel og hvor investeringene skal vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Ved tilordning av anskaffelseskost velges gjennomsnittlig anskaffelseskost etter regnskapslovens § 5-5 og NRS 18 (2018) nr. 16.

Investeringer i annen valuta enn norske kroner omregnes til norske kroner basert på omregningskursen på måletidspunktet. Valutajustert anskaffelseskost legges til grunn i forhold til vurdering av hvorvidt det foreligger behov for nedskrivninger.

Finansielle instrumenter føres ut av balansen når de bortfaller eller når det foreligger en transaksjon eller annet forhold hvor den vesentligste av risiko er overført til en annen part, jfr. NRS 18 nr. 18. Betingede fordringer bokføres til kroner 0.

VALUTA OG VALUTASIKRING: Transaksjoner i løpet av året blir omregnet etter dagskursen på transaksjonstidspunktet, jfr. NRS 20 (2012) punkt 13. Det gjøres ikke tilnærming etter NRS 20 nr. 14. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på balansedagen, jfr. NRS 20 nr. 15. Valutakursdifferanser resultatføres i den perioden de oppstår og klassifiseres som finansinntekt eller -kostnad, jfr. NRS 20 nr. 17.

Valutasikringen – som i hovedsak omfatter verdipapirer i kjerneporteføljen – føres etter NRS 18 nr. A15, alternativ 2b om verdisikring. Valutasikringen omfatter også én enkelt investering i formåls-porteføljen.

Verdiendringer på sikringsinstrumentet vil ut fra dette ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres ved rullering. Sikringsobjektene i og utenfor kjerneporteføljen balanseføres kun på porteføljenivå til virkelig verdi som reflekterer effekten av sikringen. Verdien av terminkontraktene inngår som del av den samlede verdien – i samsvar med porteføljepriippet. I note 17 er det redegjort for hvordan sikringen er fordelt på de ulike sikringsobjektene som er omfattet av sikringsinstrumentene.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING: Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontante-kvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Det er etablert en konsernkontoordning i konsernet, og kontanter, bankinnskudd og kassekreditt vises netto i konsernet. I OVF selskapsregnskap vises dette brutto der kassekreditten anses som en fordring på datter.

### NOTE 1

SALG AV EIENDOM OG KOSTNADER VED SALG AV EIENDOM

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Salg av jordbruk	12	1 101	3 483
Salg av festetomter og nye arealer	84 895	45 474	113 754
Salg av arealer for eiendomsutvikling	-	10 013	7 319
Salg av presteboliger	44 622	45 249	54 373
Direkte salgskostnader	-1 865	-2 600	-2 033
<b>Sum salg eiendommer</b>	<b>127 663</b>	<b>99 237</b>	<b>176 896</b>

All omsetning er opptjent i Norge

### NOTE 2

DRIFTSINNTEKT

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Husleieinntekter	25 002	23 915	23 408
Inntekter fra festekontrakter	127 430	128 368	129 304
Inntekter fra avvirkning og øvrige utmarksinntekter	42 766	42 732	34 249
Forpaktungs- og jordleieinntekter	8 505	8 246	8 130
Inntekter fra grus og mineraler	2 772	2 791	2 803
<b>Sum driftsinntekt</b>	<b>206 476</b>	<b>206 051</b>	<b>197 893</b>

All omsetning er opptjent i Norge

### NOTE 3

ANNEN DRIFTSINNTEKT

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Administrasjonsvederlag	3 431	2 786	3 344
Andre leieinntekter	2 850	4 349	2 243
Falleieinntekter og vassdragserstatninger	2 863	2 440	1 083
Andre inntekter	6 145	459	2 143
<b>Sum annen driftsinntekt</b>	<b>15 289</b>	<b>10 034</b>	<b>8 813</b>

All omsetning er opptjent i Norge

**NOTE 4**

## DRIFTSINNTEKTER OG RESULTAT FOR FORRETNINGSOMRÅDENE

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Omsetning fordelt på forretningsområder</i>			
Tomtefeste	142 396	135 501	135 215
Bygningsforvaltning	22 655	26 121	26 052
Agronomi og skogbruk	55 529	51 822	43 392
Eiendomssalg*	128 608	99 245	177 136
Diverse	239	2 632	1 808
Sum driftsinntekter	<b>349 428</b>	<b>315 321</b>	<b>383 602</b>
<i>Resultat fordelt på forretningsområder</i>			
Tomtefeste	86 829	71 103	71 889
Bygningsforvaltning	-75 200	-75 234	-78 979
Agronomi og skogbruk	9 082	12 894	9 682
Eiendomssalg	123 833	94 058	170 645
Kapitalforvaltning	62 375	21 832	46 278
Diverse**	4 489	25 928	75 989
Sum resultat	<b>211 408</b>	<b>150 581</b>	<b>295 504</b>
Tilskudd til kirkelige formål	<b>-46 928</b>	<b>-48 048</b>	<b>-83 747</b>
Resultat etter tilskudd	<b>164 478</b>	<b>102 533</b>	<b>211 755</b>

\* Eiendomssalg består av gevinst ved salg av eiendommer; presteboliger, innløsning av festetomter, salg av nye arealer og salg av utviklingsarealer til datterselskap.

\*\* Resultat under «Diverse» inkluderer gevinst ved salg av aksjer i Clemens Kraft Holding AS (2017, 2018 og 2019) og renteinntekter fra lån til datterselskaper

**NOTE 5**

## IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

Tall i 1000 kroner

	IMMATERIELLE EIENDELER			SUM IMMATE- RIELLE EIENDELER	VARIGE DRIFTSMIDLER						SUM VARIGE DRIFTS- MIDLER
	Melke- kvoter	Fall- rettigheter	IT Fag- systemer	Sum	Preste- boliger	Bygninger og anlegg	Jord, skog, festetomter	Eiendoms- utvikling	IKT	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost											
1.1. 19	738	2 087	830	3 655	688 345	120 110	46 942	27 089	29 065	1 970	<b>913 521</b>
Sum tilgang	-	1 209	6002	7 211	41 256	5 777	-	1 421	-	-	<b>48 454</b>
Sum avgang	-	-	-	-	-28 503	-1 957	-	-	-	-	<b>-30 460</b>
Anskaffelseskost											
31.12.19	738	3 296	6 832	10 866	701 098	123 930	46 942	28 510	29 065	1 970	<b>931 515</b>
Akkumulert avskr	-	-	-911	-911	-107 405	-46 109	-	-	-29 065	-1 549	<b>-184 128</b>
Akkumulert nedskr	-	-	-	-	-52 573	-	-	-25 719	-	-	<b>-78 292</b>
Bokført verdi	<b>738</b>	<b>3 296</b>	<b>5 921</b>	<b>9 955</b>	<b>541 120</b>	<b>77 821</b>	<b>46 942</b>	<b>2 791</b>	<b>-</b>	<b>421</b>	<b>669 095</b>
Årets avskr	-	-	369	369	12 494	4 383	-	-	-	314	<b>17 191</b>
Årets nedskr	-	-	-	-	4 306	-	-	-	-	-	<b>4 306</b>
Avskrivningstype	Avskr. Ikke	Avskr. Ikke	Lineær		Lineær	Lineær	Avskr. Ikke	Avskr. Ikke	Lineær	Lineær	
Avskrivningssats	0 %	0 %	20–33 %		0–5 %	4 %	0 %	0 %	20–33 %	10 %	
Antatt levetid	Evig	Evig	3–5 år		20 år– 100+ år	25 år	Evig	Evig	3–5 år	10 år	





**NOTE 12**

## KONSERNMELLOMVÆRENDE

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Lån fra OVF til datterselskap</i>			
Clemens Eiendom AS	177 152	176 771	123 365
Prestegårdshagen AS	12 257	12 037	11 611
Rådhusgaten 1–3 AS	10 700	10 700	10 700
<b>Sum lån til datterselskap</b>	<b>200 110</b>	<b>199 508</b>	<b>145 676</b>
<b>Forfall senere enn 1 år</b>	<b>200 110</b>	<b>199 508</b>	<b>145 676</b>
<i>Lån fra OVF til andre selskap i konsernet</i>			
Clemens Kraft Holding AS	-	-	197 140
Hynna Kraft AS	54 193	54 943	55 693
Litj-Hena Kraft AS	-	-	49 242
Væla AS	-	-	14 919
Clemens Kraft Holding Midt-Norge AS	-	-	34 699
<b>Sum lån til andre selskap i konsernet</b>	<b>54 193</b>	<b>54 943</b>	<b>351 693</b>
<b>Forfall senere enn 1 år</b>	<b>53 443</b>	<b>54 193</b>	<b>350 943</b>
<i>Kortsiktige fordringer</i>			
Litj-Hena Kraftverk AS	-	-9	20
Clemens Tomteutviling AS	-	-	4 675
Rådhusgaten 1–3 AS	305	255	251
Clemens Eiendom AS	-	-	20 420
Væla AS	-	-	3
<b>Sum fordring datterselskap og andre selskap i konsernet</b>	<b>305</b>	<b>246</b>	<b>25 369</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Clemens Skog AS	-	-	481
Clemens Eiendom AS	-2 260	-1 034	-
Clemens Næringsbygg AS	-	-	-42
<b>Sum kortsiktig gjeld datterselskap og andre selskap i konsernet</b>	<b>-2 260</b>	<b>-1 034</b>	<b>439</b>
<b>Sum mellomværende</b>	<b>-1 955</b>	<b>-788</b>	<b>25 808</b>

**NOTE 13**

## TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Tall i 1000 kroner

	Nærstående part	Type nærstående	Beløp
Leiekostnad	Clemens Næringsbygg AS	Datter	-177 320
Kostnader til tomteutvikling	Clemens Eiendom AS	Datter	-3 293 169
Inntekter viderefakturering IKT-kostnader	Clemens Eiendom AS	Datter	1 149 527
Inntekter viderefakturering IKT-kostnader	Clemens Kraft Holding AS	FKV	1 753 426
Renteinntekter	Rådhusgata 1–3 AS	Datter	305 100
Renteinntekter	Prestegårdshagen AS	Datter	220 458
Renteinntekter	Clemens Eiendom AS	Datter	5 587 487
Renteinntekter	Hynna Kraft AS	FKV	1 531 908
Inntekt vassdragserstatning	Flere	FKV	571 239

Det er foretatt to betingede salg av tomteareal per 31.12.2019 til Clemens Eiendom der det endelige oppgjøret vil finne sted når omregulering er foretatt.

**NOTE 14**

## UTLÅN TIL KIRKELIGE FORMÅL

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Kirkelige formål	85 398	81 143	93 715
Kommunale presteboliger	5 811	6 345	8 082
Andre kirkelige utlån	2 200	2 850	3 000
<b>Sum utlån</b>	<b>93 409</b>	<b>90 337</b>	<b>104 797</b>
<b>Forfall senere enn 1 år</b>	<b>78 853</b>	<b>73 649</b>	<b>95 538</b>

Rentesats for utlån til kirkelige formål er 3mndr-NIBOR og reguleres hver kvartal.

Rentesats for utlån til kommunale presteboliger er 1,25 % og fastsettes av OVF styret hvert år.

Rentesats for andre kirkelige utlån er lik rentesats fra Statens Pensjonskasse (SPK) og er pr. 31.12.2019 2,178 %.

**NOTE 15**

## KUNDEFORDRINGER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Kundefordringer	49 387	30 721	90 257
Avsetning tap på kundefordringer	-3 891	-3 891	-3 556
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>45 495</b>	<b>26 830</b>	<b>86 701</b>

Tap på kundefordringer er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet. Alle fordringer har forfall innen 31. desember 2020.

**NOTE 16**

## ANDRE FORDRINGER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Påløpt rente	78	71	100
Øvrige fordringer	10 689	12 209	3 340
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>10 767</b>	<b>12 280</b>	<b>3 440</b>

Alle fordringer har forfall innen 31. desember 2020.

## NOTE 17

## VERDIPAPIRER

Tall i 1000kr

	Anskaffelseskost NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/tap NOK
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
AKSJER					
<i>Aksjefond Norge</i>					
Danske Invest Norske Aksjer Inst. Restricted	47 819	69 592	-	69 592	21 773
Nordea Norge Pluss	40 961	71 562	-	71 562	30 601
Sum aksjefond Norge	88 780	141 154	-	141 154	52 374
<i>Aksjefond globalt</i>					
F&C Responsible Global Equity Class 1 EUR	43 499	73 028	1 083	74 112	30 612
Stewart Investors Global Emerging Markets Sust VI	39 137	42 387	-178	42 210	3 073
Stewart Investors Worldwide Sustainability VI	79 324	90 503	979	91 482	12 158
C Worldwide Globale Aksjer Etisk	48 411	78 269	1 469	79 737	31 327
Nordea Stabile Aksjer Global Etisk	100 624	220 251	3 651	223 903	123 279
Generation IM Global Equity A Shares	95 084	160 544	1 984	162 528	67 444
SPP Global Plus A	102 798	152 245	2 318	154 563	51 765
Sum aksjefond globalt	508 876	817 227	11 307	828 534	319 658
Sum aksjefond	<b>597 656</b>	<b>958 381</b>	<b>11 307</b>	<b>969 688</b>	<b>372 032</b>
RENTEPAPIRER					
<i>Obligasjonsfond Norge</i>					
Alfred Berg Obligasjon	124 865	122 195	-	122 195	-2 671
DNB Obligasjon III	146 662	143 165	-	143 165	-3 497
Nordea Obligasjon III	124 572	121 807	-	121 807	-2 765
Sum obligasjonsfond Norge	396 100	387 167	-	387 167	-8 933
<i>Obligasjonsfond utland</i>					
Pimco Global Bond ESG Fund NOK	193 520	211 066	-	211 066	17 546
Payden Global Bond Fund Hdg NOK	235 402	250 285	-	250 285	14 883
Payden Global Short Bond Fund Hdg NOK	112 560	118 234	-	118 234	5 674
BNP Paribas Sust. Global Corp. Bond IH NOK	79 977	85 651	-	85 651	5 673
Storebrand Global Obligasjon Hdg NOK	201 181	212 580	-	212 580	11 399
Sum obligasjonsfond utland	822 641	877 816	-	877 816	55 175
<i>Pengemarkedsfond</i>					
Holberg Likviditet	67 834	67 341	-	67 341	-493
Storebrand Likviditet	68 546	68 052	-	68 052	-494
Sum pengemarkedsfond	136 380	135 393	-	135 393	-987
Sum obligasjons- og pengemarkedsfond	<b>1 355 121</b>	<b>1 400 377</b>	<b>-</b>	<b>1 400 377</b>	<b>45 256</b>

Tall i 1000kr

	Anskaffelseskost NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/tap NOK
<b>ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER</b>					
<b>Eiendom</b>					
<i>Norge</i>					
Aberdeen Norway Balanced Property Fund AS	25 037	30 195	-	30 195	5 158
Pareto Eiendomsfelleskap AS/IS	26 882	27 694	-	27 694	812
Union Core Real Estate Fund AS/IS	26 248	29 158	-	29 158	2 910
Sum eiendomsfond Norge	78 167	87 047	-	87 047	8 880
<i>Utland</i>					
Aberdeen Property Secondaries II	35 532	34 232	446	34 678	-854
AXA CoRE Europe Fund	48 185	51 841	789	52 630	4 446
Sum eiendomsfond utland	83 716	86 073	<b>1 235</b>	87 308	3 592
Sum eiendomsfond	<b>161 883</b>	<b>173 119</b>	<b>1 235</b>	<b>174 355</b>	<b>12 471</b>
<b>Infrastruktur</b>					
<i>Utland</i>					
JP Morgan Infrastructure Investment Fund	49 674	48 747	531	49 278	-396
Obligo Global Infrastructure II AS	15 460	15 651	181	15 833	373
Global Infrastructure Partners IV	1	192	2	194	193
Sum infrastrukturfond utland	65 135	64 590	715	65 305	170
Sum kjerneportefølje	<b>2 179 794</b>	<b>2 596 467</b>	<b>13 256</b>	<b>2 609 723</b>	<b>429 929</b>
<b>Formålspportefølje</b>					
Kirkelig Kulturverksted AS	2 200	0	-	0	-2 200
Mentor Medier AS	5 000	3 068	-	3 068	-1 932
Cultura Bank	750	750	-	750	-
Norteak AS	16 446	15 988	-	15 988	-458
Silverland Fund	11 172	18 209	481	18 690	7 518
Nordic Microcap Investment AB	11 132	2 034	-	2 034	-9 098
Sum formålspportefølje	<b>46 700</b>	<b>40 049</b>	<b>481</b>	<b>40 529</b>	<b>-6 171</b>
Verdiregulering formålspportefølje	-13 689				
<b>Enkeltobligasjoner</b>					
Obligasjonslån Clemens Kraft Holding AS	42 585	42 585	-	42 585	-
Sum enkeltobligasjoner	<b>42 585</b>	<b>42 585</b>	<b>-</b>	<b>42 585</b>	<b>-</b>
Sum andre finansielle instrumenter	<b>302 615</b>	<b>320 343</b>	<b>2 430</b>	<b>322 774</b>	<b>6 470</b>
Sum verdipapirer klassifisert som anleggsmidler	<b>2 255 391</b>	<b>2 679 101</b>	<b>13 737</b>	<b>2 692 838</b>	<b>423 758</b>

Tall i 1000kr

	Anskaffelseskost NOK	Markedsverdi usikret NOK	Urealisert gevinst/tap valutasikring NOK	Markedsverdi sikret NOK	Urealisert gevinst/tap NOK
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>Avviklingsportefølje</b>					
<i>Unoterte aksjer og warrants</i>					
Pareto World Wide Offshore AS	8 344	61	-	61	-8 283
Pareto World Wide Shipping Warrant WTS	231	25	-	25	-206
Green Resources AS	28 507	4	-	4	-28 503
Sum unoterte aksjer og warrants	37 082	90	-	90	-36 992
<i>Eiendom utland</i>					
BSA Berlin AS	-	6 268	-	6 268	6 268
Nordisk Eiendomsinvest AS	-	585	-	585	585
Sum eiendom utland	-	6 853	-	6 853	6 853
Sum avviklingsportefølje	37 082	6 943	-	6 943	-30 139
Verdiregulering avviklingsportefølje	-36 992				
Sum verdipapirer klassifisert som omløpsmidler	90	6 943	-	6 943	-30 139

**Valutasikring per 31.12.2019**

	Oppgjørs Dato	Beløp i valuta	Forward- kurs	Markeds- kurs	Forwardverdi i NOK	Markedsverdi i NOK	Urealisert gevinst NOK
<b>FORWARDKONTRAKTER</b>							
EUR	17.01.20	-14 100	10,1149	9,8638	-142 619	-139 080	3 540
GBP	17.01.20	-7 000	11,1942	11,5936	-78 360	-81 155	-2 796
JPY	17.01.20	-546 000	8,5409	8,0891	-46 633	-44 166	2 467
USD	17.01.20	-31 800	9,1113	8,7803	-289 739	-279 214	10 526
Urealisert gevinst							13 737

**NOTE 18**

## GEVINSTER OG TAP VERDIPAPIRER

Tall i 1000kr

<i>De største realiserte gevinstene på verdipapirer 2019</i>	
Steward Investors Worldwide Sustainability B Euro	22 709
Nordea Stabile Aksjer Global Etisk	13 407
Carnegie Worldwide Etisk	10 161
F&C Responsible Gloal equity Class 1 EUR	9 283
Payden Global Short Bond Fund	5 640
SPP Global Plus	3 882
Thames River Property Growt	3 800
Stewart Investors Global Emerging markets Sustaina	3 604
Sum	<b>72 486</b>

<i>De største realiserte tapene på verdipapirer 2019</i>	
Kolibri kapital ASA B-aksjer	-2 410
LPG Carrier I DIS/AS	-1 749
Sum	<b>-4 159</b>

	<i>Tall i 1000kr</i>		
	2019	2018	2017
<i>Oversikt gevinst/tap</i>			
Gevinst verdipapirer	76 374	1 900	55 195
Tap verdipapirer	-5 540	-13 904	-41 010
<b>Netto tap / gevinst</b>	<b>70 834</b>	<b>-12 003</b>	<b>14 185</b>
Realisert valutagevinst verdipapirer	8 413	184	4 681
Urealisert valutagevinst verdipapirer	-92	194	1 290
Realisert valutatap verdipapirer	-49	-	-
Urealisert valutatap verdipapirer	-	45	674
Sum gevinst / tap valuta	8 272	423	6 645
<b>Sum gevinst/tap</b>	<b>79 106</b>	<b>-11 580</b>	<b>20 830</b>
Realisert gevinst valutaterminkontrakter	8 885	26 849	23 902
Realisert tap valutaterminkontrakter	-55 168	-20 757	-24 457
Urealisert løpende valutaterminkontrakter	-	-	4 742
Sum gevinst/tap terminkontrakter	-46 283	6 092	4 188
<b>Utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer</b>			
Utdeling fra rentefond	11 272	13 163	15 176
<i>Utbytte fra aksjer</i>			
Aberdeen Norway Balanced Property Fund	-	5	-
Aberdeen Property Secondaries II	2 678	3 495	-
AXA Core Europe Fund	1 748	342	-
BSA Berlin AS	3 419	2 544	5 911
Cultura Bank	23	15	11
F&C Responsible Global Equity Class 1	536	415	468
JP Morgan Infrastructure Fund	6 899	-	-
Kolibirkapita ASA B-aksjer	1 901	-	-
Mentor Medier AS	68	68	68
Nordisk Eiendomsinvest AS	127	690	578
Obligo Global Infrastruktur II AS	96	-	-
Pareto Eiendomsfelleskap AS/IS	1 295	141	-
Thames River Property Growth & Income Fund LTD	1 614	1 698	1 693
Union Core Reall Estate Fund IS	770	-	-
Andre aksjer	5	-	-
<b>Sum utbytte aksjer</b>	<b>21 179</b>	<b>9 414</b>	<b>8 730</b>
<b>Sum utdeling fra rentefond og utbytte fra aksjer</b>	<b>32 451</b>	<b>22 577</b>	<b>23 906</b>
<b>Verdiregulering finansielle omløpsmidler</b>			
Verdiregulering finansielle omløpsmidler pr 01.01.	54 919	66 506	97 308
Verdiregulering finansielle omløpsmidler pr 31.12.	50 681	54 919	66 506
<b>Årets verdiregulering</b>	<b>-4 238</b>	<b>-11 587</b>	<b>-30 802</b>

**NOTE 19**

## EGENKAPITAL

	<i>Tall i 1000 kroner</i>		
	2019	2018	2017
Kapitalfond pr. 1.1.	3 726 651	3 634 999	3 464 482
Årets resultat fra salg av eiendom	120 551	91 652	170 516
<b>Kapitalfond pr. 31.12.</b>	<b>3 847 202</b>	<b>3 726 651</b>	<b>3 634 999</b>
Disposisjonsfond pr. 31.12.16			94 073
Prinsippendring tidligere års resultat			-28 528
Disposisjonsfond pr. 1.1.	146 193	135 312	65 545
Årets resultat fra annen virksomhet	43 927	10 882	69 767
Disposisjonsfond pr. 31.12.	<b>190 120</b>	<b>146 193</b>	<b>135 312</b>
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>4 037 322</b>	<b>3 872 844</b>	<b>3 770 311</b>

**NOTE 20**

## SKOGAVGIFTSFOND

	<i>Tall i 1000 kroner</i>		
	2019	2018	2017
Skogavgiftsfond pr. 1.1.	9 908	8 571	9 617
Netto endring	1 465	1 336	-1 046
<b>Skogavgiftsfond pr. 31.12.</b>	<b>11 374</b>	<b>9 908</b>	<b>8 571</b>

**NOTE 21**

## GARANTIFORPLIKTELSE IFM SALG AV AKSJER

I forbindelse med salg av 49,9 % av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017, ble det stilt en garanti hvor OVF som selger garanterer for maksimal byggekostnad på MNOK 245,9 for 4 kraftverk som var under bygging på salgstidspunktet. Posten blir vurdert ved hvert årsskifte, og pr 31.12.2019 er garantiforpliktelsen vurdert til være omlag MNOK 15,5

**NOTE 22**

## RENTEBÆRENDE GJELD KREDITTINSTITUSJONER

	<i>Tall i 1000 kroner</i>		
	2019	2018	2017
<i>OVF har følgende lån og trekkfasiliteter:</i>			
Trekk kassekreditt DNB*	177 152	176 771	-
Lån i SMN	-	-	198 879
<b>Sum lån</b>	<b>177 152</b>	<b>176 771</b>	<b>198 879</b>

\* Kassekredittlimit er 110 mNOK per 31.12.19

**NOTE 23**

## ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Forskuddsbetalt inntekt*	20 100	27 300	37 500
Annen kortsiktig gjeld	13 200	13 734	21 551
Sum annen kortsiktig gjeld	<b>33 300</b>	<b>41 034</b>	<b>59 051</b>

\*) forbindelse med salg av 49,9 % av aksjene i Clemens Kraft Holding AS i 2017 ble det valgt en transaksjonsmodell hvor porteføljen av fremtidige utviklingsprosjekter ble inkludert i salgsoppgjøret med MNOK 37,5 (49,9 % av MNOK 75). Gevinstføring på denne delen av salgsprisen skjer først etter hvert som utviklingsprosjekter starter opp konstruksjonsarbeider. Denne delen av salgsoppgjøret er regnskapsmessig behandlet som en mottatt ikke opptjent inntekt. Det er per 31.12.2019 flere prosjekter hvor utbygging er iverksatt, og hvor gjenværende ikke opptjent inntekt er MNOK 20,1. Dette håndteres som en forpliktelse overfor kjøper under annen kortsiktig gjeld.

**NOTE 24**

## GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Garantier til datterselskaper	10 000	10 000	10 000
Sum garantier	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Pantstillelse skog for lån i SMN	-	-	200 000
Pantstillelse verdipapirer for trekkramme i DNB	44 499	44 090	44 733
Sum garantier og andre sikkerhetsstillelser	<b>44 499</b>	<b>44 090</b>	<b>244 733</b>

**NOTE 25**

## VIRKNING AV ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPP

Fra regnskapsåret 2019 er den regnskapsmessige behandlingen av finansielle instrumenter endret. Kjerneporteføljen og formålporteføljen er nå klassifisert som langsiktig under finansielle anleggsmidler i stedet for omløpsmidler. Videre bruker vi ikke lenger porteføljeprinsippet ved nedskrivningsvurdering av formåls- og avviklingsporteføljen. Hver investering i formåls- og avviklingsporteføljen blir vurdert for seg og nedskrevet til virkelig verdi der verdinedgangen ikke er forbigående for formålporteføljen som er vurdert som anleggsmiddel og nedskrevet til virkelig verdi for avviklingsporteføljen som vurderes som omløpsmiddel. Prinsippendringen resulterte i en økt nedskrivningsvurdering som er innarbeidet i inngående balanse i henhold til tabell under.

Tall i 1000 kroner

	ENDRING		ETTER		FØR	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nedskrivn. (-)/rev. nedskr. av andre finansielle omløpsmidler	4 583	4 754	11 587	30 802	7 004	26 048
Netto finansinntekter	<b>4 583</b>	<b>4 754</b>	<b>11 587</b>	<b>30 802</b>	<b>7 004</b>	<b>26 048</b>
<i>Egenkapital</i>						
Disposisjonsfond	4 583	4 754	11 587	30 802	7 004	26 048
Sum egenkapital	<b>4 583</b>	<b>4 754</b>	<b>11 587</b>	<b>30 802</b>	<b>7 004</b>	<b>26 048</b>

**NOTE 26**

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Her omtales hendelser inntruffet etter balansedagen som dermed ikke har regnskapsmessig konsekvens per 31.12.2019.

Koronapandemien har påvirket samfunnet og økonomien i stor grad de siste månedene. Hittil i inneværende år har driften og aktiviteten i OVF og datterselskapene i det alt vesentlige fungert som normalt, selv om vi også i OVF er påvirket av den globale og negative utviklingen i finansmarkedene.

Konsernet har virksomhet innen eiendomsutvikling, utbygging og drift av småskala elvekraftverk, bygningsforvaltning, festetomter, skog og annen eiendom. I tillegg har OVF en ikke ubetydelig verdipapirportefølje. Den rådende økonomiske usikkerheten har potensiale til å påvirke konsernets aktiva og verdier på flere måter, og vi vil i det følgende for de mest relevante elementene gi en vurdering av potensielle negative effekter.

Festetomtforvaltningen består av kontraktfestende inntekter, og vil dermed i liten grad bli påvirket av situasjonen. Innløsning av festetomter kan i det korte bildet bli negativt påvirket, med dette vil i tilfelle ikke representere et varig bortfall av inntekter, men snarere en utsettelse av inntekter. Inntekter fra forpaktning og jordleie er også kontraktfestet og forventes heller ikke å bli særlig påvirket, mens inntekter fra skogsdriften som alltid er påvirket av utvikling i tømmerprisene.

Bygningsforvaltningen i form av drift og vedlikehold forventes ikke å bli særlig påvirket av situasjonen, men i den grad boligmarkedet blir påvirket av koronapandemien vil også salg av presteboliger kunne bli påvirket negativt både ift pris og antall boliger solgt.

Verdipapirporteføljen er påvirket av den globale nedgangen i finansmarkedene, men verdifallet har så langt vært begrenset til -2,4 % per 24. april. Dette er et resultat av en robust investeringsstrategi og en porteføljekonstruksjon med relativt høy andel obligasjoner, kombinert med en relativt stor andel utenlandske investeringer som alt annet like har fått hjelp av en betydelig kronesvekkelse mot bl.a. EUR og USD. Kronesvekkelsen har imidlertid medført et betydelig realisert tap på valutasikring av globale porteføljer innenfor aksjer, eiendom og infrastruktur med om lag 83 mNOK hittil i år.

For datterselskapet Clemens Eiendom AS ser vi at pandemien kan påvirke fremdriften for enkelte utviklingsprosjekter, og at kostnadene for anlegg under utførelse kan bli negativt påvirket. Vi ser også en økt markedsrisiko ved salg av boligprosjekter og tomter, både med hensyn til pris og antall enheter solgt.

I Clemens Kraft (felleskontrollert virksomhet) opplever vi betydelig lavere energipriser som vil kunne medføre svakere resultat og likviditet i selskapet, selv om omfanget fortsatt er usikkert. Dette er imidlertid til en viss grad en normal markedsrisiko i kraftbransjen. Videre kan det ikke utelukkes at ferdigstillelse av kraftprosjekter som er under planlegging og bygging kan bli forsinket på grunn av koronapandemien, med påfølgende forsinkelse i forventede inntekter og økte byggelånskostnader.

Selv om vi kan peke på områder som etter balansedagens slutt er påvirket av koronapandemien og endrede markedsforhold, er det fortsatt for tidlig å tallfeste noen samlede økonomiske konsekvenser av dette for OVF konsern. Dette henger også sammen med en fortsatt stor usikkerhet knyttet til hvor langvarig pandemien vil bli, og hvor omfattende realøkonomiske konsekvenser denne kan få.

På tross av at OVF også er påvirket av pandemien, er OVFs finansielle stilling fortsatt svært robust med en meget solid egenkapitalsituasjon, god likviditet og fortsatt betydelig bufferkapital i form av ikke realiserte gevinster (fra tidligere år) i finansporteføljen. Vår oppfatning er derfor at OVF er meget godt rustet til å opprettholde driften gjennom de usikre tidene vi er inne i.

## Årsregnskap OVF konsern

### INNHold

#### REGNSKAP

Resultatregnskap	94
Balanse	95
Kontantstrøm	97

#### NOTER

Note 1	Salg av eiendom og kostnader ved salg av eiendom	98
Note 2	Driftsinntekt	98
Note 3	Annen driftsinntekt	98
Note 4	Forretningsområder	99
Note 5	Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	100
Note 6	Anleggskontrakter	101
Note 7	Annen driftskostnad	101
Note 8	Revisjonskostnader	101
Note 9	Datterselskap i OVF konsernet	101
Note 10	Investering i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap	102
Note 11	Kundefordringer	102
Note 12	Andre fordringer	102
Note 13	Årets endring i egenkapital	103
Note 14	Rentebærende gjeld kredittinstitusjoner	103
Note 15	Annen kortsiktig gjeld	104
Note 16	Garantier og sikkerhetsstillelser	104
Note 17	Lønnskostnader og antall ansatte	105
Note 18	Bundne bankinnskudd	106
Note 19	Sikring ved bruk av finansielle derivater	106
Note 20	Merverdier	106
Note 21	Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter	107
Note 22	Skatt	108
Note 23	Henvising til øvrig noteopplysninger i selskapsregnskap OVF	108

## Resultatregnskap

Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
Gevinst ved salg av eiendom	1	145 106	93 771	163 558
Driftsinntekt	2	251 796	249 088	285 794
Annen driftsinntekt	3	51 620	24 840	26 123
Sum inntekter	4	<b>448 523</b>	<b>367 700</b>	<b>475 475</b>
Varekostnad		-25 712	-10 597	-20 142
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	5	-28 135	-36 329	-56 538
Lønn	17	-18 894	-18 416	-38 426
Refusjon Forvaltningsorganet	23	-84 559	-82 216	-87 880
Annen driftskostnad	7,8	-127 154	-137 224	-120 907
Sum driftskostnader		<b>-258 742</b>	<b>-274 185</b>	<b>-303 751</b>
Tilskudd kirkelige formål	23	-46 928	-48 048	-83 747
Driftsresultat		<b>117 142</b>	<b>34 870</b>	<b>67 835</b>
Driftsresultat ekskl. gevinst ved salg av eiendom		<b>-27 965</b>	<b>-58 901</b>	<b>-95 723</b>
Gevinst og tap på investering i TS / FKV		-	11 400	180 454
Resultatandel fra TS / FKV	10	-11 627	-13 931	-11 505
Renteinntekt		8 657	8 058	6 147
Finansinntekter og utbytte verdipapirer	23	32 451	22 577	23 906
Gevinster og tap verdipapirer	23	32 823	-5 488	25 018
Verdiendring finansielle omløpsmidler	23	4 238	11 587	30 802
Annen rentekostnad		-18 545	-12 816	-23 118
Annen finansinntekt/-kostnad		7 815	9 664	7 784
Netto finansinntekter		<b>55 812</b>	<b>31 052</b>	<b>239 488</b>
Resultat før skatt	4	<b>172 954</b>	<b>65 922</b>	<b>307 323</b>
Skatt av årets resultat	22	-1 360	2 290	3 246
Resultat etter skatt	13	<b>171 594</b>	<b>68 212</b>	<b>310 569</b>
Minoritetsinteresser		-1 554	-700	1 348
<i>Disponering av årsresultat til egenkapital:</i>				
Avsetning av netto salgsinntekt eiendom til kapitalfondet	13	120 551	91 652	170 516
Til/fra disposisjonsfondet	13	43 927	10 882	69 767
Annen opptjent egenkapital	13	7 115	-34 322	70 286
Sum disponert og overført	13	<b>171 594</b>	<b>68 212</b>	<b>310 569</b>

## Balanse

Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Utsatt skattefordel	22	3 363	4 173	3 424
Immaterielle eiendeler	5	13 182	2 825	29 710
Sum immaterielle eiendeler		<b>16 545</b>	<b>6 997</b>	<b>33 134</b>
<i>Varige driftsmidler</i>				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,16,20	1 077 608	1 088 676	1 109 338
Maskiner, It og inventar	5	3 961	3 986	14 222
Anlegg under utvikling	5	8 097	1 512	546
Sum varige driftsmidler		<b>1 089 666</b>	<b>1 094 174</b>	<b>1 124 106</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
<i>Investeringer i tilknyttede selskap og utlån til kirkelige formål</i>				
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	10	519 276	402 541	120 602
Investeringer i andre aksjer og andeler		-	17	42
Lån til tilknyttede selskap		76 473	54 943	351 693
Andre langsiktige fordringer		26 320	16 931	3 027
Utlån kirkelige formål	23	93 409	90 337	83 350
Sum investeringer i tilknyttet selskap og utlån		<b>715 477</b>	<b>564 770</b>	<b>558 714</b>
<i>Investeringer i verdipapirer</i>				
Aksjefond	19,23	597 656	658 183	657 768
Obligasjons- og pengemarkedsfond	16,19,23	1 355 121	1 274 093	1 322 755
Andre finansielle instrumenter	19,23	302 614	308 765	176 746
Sum investeringer i verdipapirer		<b>2 255 391</b>	<b>2 241 041</b>	<b>2 157 269</b>
Sum anleggsmidler		<b>4 077 079</b>	<b>3 906 983</b>	<b>3 873 223</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Varelager	6,16,20	67 699	68 529	58 347
<i>Fordringer</i>				
Kundefordringer	11	46 562	27 855	104 173
Andre fordringer	12	32 430	18 269	9 582
Sum fordringer		<b>78 992</b>	<b>46 124</b>	<b>113 755</b>
<i>Investeringer</i>				
Andre finansielle instrumenter	19,23	92	248	2 671
Sum investeringer		<b>92</b>	<b>248</b>	<b>2 671</b>
Bankinnskudd	18	31 481	16 754	103 019
Sum omløpsmidler		<b>178 264</b>	<b>131 655</b>	<b>277 792</b>
Sum eiendeler		<b>4 255 342</b>	<b>4 038 640</b>	<b>4 151 016</b>



## Balanse

Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
<b>EGENKAPITAL</b>				
Kapitalfond	13	3 847 201	3 726 651	3 634 999
Disposisjonsfond	13	190 121	146 194	135 311
Annen opptjent EK	13	-418 409	-336 984	-307 667
Sum egenkapital	13	<b>3 618 915</b>	<b>3 535 862</b>	<b>3 462 644</b>
Ikke kontrollerende eierinteresser		<b>-8 468</b>	<b>-46 528</b>	<b>-30 774</b>
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>				
Skogfond		11 374	9 908	8 571
Avsetning annen forpliktelse		1 495	2 679	3 511
Sum avsetning for forpliktelser		<b>12 869</b>	<b>12 587</b>	<b>12 082</b>
<b>GJELD</b>				
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>				
Lån fra kredittinstitusjoner	14,16	470 676	353 643	536 531
Annen langsiktig gjeld		12 336	20 095	44 016
Sum langsiktig gjeld		<b>483 013</b>	<b>373 738</b>	<b>580 547</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Leverandørgjeld		23 207	25 600	26 884
Trekkfasilitet i bank	14,16	50 346	47 446	-
Utsatt skatt	22	-	-	2 945
Skyldig offentlige avgifter		6 440	4 182	4 741
Annen avsetning for forpliktelser		20 520	4 148	3 193
Annen kortsiktig gjeld	15	48 498	81 608	88 753
Sum kortsiktig gjeld		<b>149 012</b>	<b>162 984</b>	<b>126 516</b>
Sum gjeld og egenkapital		<b>4 255 342</b>	<b>4 038 640</b>	<b>4 151 016</b>

Oslo,  
30. april 2020Stephan L. Jervell  
StyrelederLars Martin Lunde  
NestlederKristian Dahlberg Hauge  
StyremedlemKarin-Elin Berg  
StyremedlemBirgit Agnete Bråthen Lockertsen  
StyremedlemOle-Wilhelm Meyer  
Direktør

## Kontantstrøm

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Indirekte modell</i>			
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Årsresultat	171 594	68 212	310 569
Gevinst ved salg eiendom	-145 106	-93 771	-163 558
Netto finansresultat	-55 812	-31 052	-239 488
Ordinære avskrivninger	32 602	32 882	56 538
Nedskrivning anleggsmidler	-4 467	3 447	-
Endring i varelager	830	-10 182	2 041
Endring i kundefordringer	-18 707	76 318	-58 531
Endring i leverandørgjeld	-2 393	-1 284	-20 037
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-31 955	8 097	44 115
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b>-53 415</b>	<b>52 667</b>	<b>-68 351</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av driftsmidler og eiendom	177 834	168 289	940 007
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-73 815	-70 837	-118 982
Endring eierandeler i konsernet	10 843	-	-62 779
Andre endringer i konserninvesteringer	-	-10 748	26 872
Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	697 895	183 000	821 183
Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	-623 469	-229 626	-1 108 328
Innbetalinger ved utbytte/avkastning på finansielle instrumenter	27 431	11 820	25 566
Innbetalinger ved valutagevinst på terminkontrakter	4 676	25 253	21 166
Utbetalinger ved valutatap på terminkontrakter	-50 969	-19 160	-17 932
Investering i tilknyttede selskap og andre aksjer/andeler	-181 868	-284 689	-238 191
Salg av investering i tilknyttede selskap og andre aksjer/andeler	13 536	2 321	184 357
Innbetalinger ved andre investeringer	15 307	313 235	13 030
Utbetalinger ved andre investeringer	-49 898	-69 762	-366 658
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<b>-32 498</b>	<b>19 095</b>	<b>119 311</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld	122 590	43 193	54 806
Nedbetaling langsiktig gjeld	-13 315	-250 003	-264 888
Årets endring kassekreditt	2 900	47 446	-
Årests endring skogfond	1 466	1 337	-1 046
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<b>113 641</b>	<b>-158 027</b>	<b>-211 128</b>
Netto korrigeringer fra tidligere års feilføringer mot EK	-13 006		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<b>14 727</b>	<b>-86 265</b>	<b>-160 169</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	16 754	103 019	263 188
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	31 481	16 754	103 019

Kontantstrøm fra investering- og finansieringsaktiviteter i 2017 er ikke fullstendig omarbeidet etter nye prinsipper.

## Noter

### NOTE 1

#### SALG AV EIENDOM OG KOSTNADER VED SALG AV EIENDOM

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Salg av skog og jordbruk	12	1 101	3 483
Salg av tomter	89 699	50 022	100 476
Eiendomsutvikling	12 639	-	7 319
Salg av presteboliger	44 622	45 249	54 373
Salgsutgifter	-1 865	-2 600	-2 092
Sum salg av eiendommer, til kapitalfondet	<b>145 106</b>	<b>93 771</b>	<b>163 558</b>

Noten viser netto gevinst ved salg eiendom, fratrukket varekostnad og bokført verdi.

All omsetning er opptjent i Norge.

### NOTE 2

#### DRIFTSINNTEKT

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Husleie	70 322	66 952	70 009
Tomtefeste	127 430	128 368	129 304
Skog og utmark	42 766	42 732	34 249
Informasjons- og kommunikasjonsteknologi	-	-	36 391
Kraft	-	-	4 909
Forpaktning og jordleie	8 505	8 246	8 130
Grus og mineraler	2 772	2 791	2 803
Sum driftsinntekt	<b>251 796</b>	<b>249 088</b>	<b>285 794</b>

All omsetning er opptjent i Norge.

### NOTE 3

#### ANNEN DRIFTSINNTEKT

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Administrasjonsvederlag	3 431	2 764	3 776
Konsulentinntekter	-	-	2 670
Leieinntekter	2 850	4 617	2 284
Vassdragsstatninger	2 847	2 440	1 083
Hotellinntekter	14 785	13 618	12 599
Andre inntekter	27 707	1 400	3 710
Sum annen driftsinntekt	<b>51 620</b>	<b>24 840</b>	<b>26 123</b>

All omsetning er opptjent i Norge.

### NOTE 4

#### FORRETNINGSOMRÅDER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Omsetning fordelt på forretningsområder</i>			
Tomtefeste	142 396	135 501	135 215
Bygningsforvaltning	22 655	26 121	26 052
Næringseiendom	60 238	57 831	62 460
Eiendomsutvikling	34 185	4 547	4 915
Jord/skog	55 529	51 822	43 392
Eiendomssalg*	133 412	89 224	158 692
Diverse	108	2 654	44 749
Sum omsetning	<b>448 523</b>	<b>367 700</b>	<b>475 475</b>

### NOTE 4

#### FORRETNINGSOMRÅDER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Resultat fordelt på forretningsområder</i>			
Tomtefeste	86 829	71 103	71 889
Bygningsforvaltning	-75 200	-75 234	-78 979
Næringseiendom	18 666	8 035	-925
Eiendomsutvikling	-5 973	-22 074	-18 822
Jord/skog	9 082	12 894	9 682
Eiendomssalg	128 637	81 855	152 200
Kapitalforvaltning	62 375	37 432	46 278
Diverse**	-4 535	-41	181 220
Sum resultat før skatt og tilskudd	<b>219 882</b>	<b>113 970</b>	<b>362 543</b>

Tilskudd til kirkelige formål

-46 928      -48 048      -83 747

Årsresultat før skatt

**172 954**      **65 922**      **278 795**

\* Eiendomssalg består av gevinst ved salg av eiendommer; presteboliger, innløsning av festetomter, salg av nye arealer og salg av utviklingsarealer til datterselskap.

\*\* Resultat under «Diverse» inkluderer gevinst ved salg av aksjer i Clemens Kraft (2017 og 2018)

**NOTE 5**

## IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

Tall i 1000 kroner

## OVF KONSERN

## VARIGE DRIFTSMIDLER

	Presteboliger	Drifts- bygninger	Forretnings- eiendommer	Jord, skog, tomter	Eiendoms- utvikling	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.19	688 345	120 110	575 887	46 942	27 231	41 566	<b>1 500 081</b>
Tilgang	41 256	5 777	8 594	-	6 585	1 165	<b>63 377</b>
Avgang	-28 503	-1 957	-13 773	-	-	-25	<b>-44 258</b>
Anskaffelseskost 31.12.19	701 098	123 930	570 708	46 942	33 816	42 706	<b>1 519 200</b>
Akkumulert avskrivninger	-107 405	-46 109	-139 713	-	-	-38 737	<b>-331 964</b>
Akkumulert nedskrivninger	-52 573	-	-19 270	-	-25 719	-9	<b>-97 570</b>
Bokført verdi	<b>541 120</b>	<b>77 821</b>	<b>411 725</b>	<b>46 942</b>	<b>8 097</b>	<b>3 961</b>	<b>1 089 666</b>
Årets avskrivninger	12 494	4 383	14 249	-	-	1 107	<b>32 233</b>
Årets nedskrivninger (+) /reversering av nedskrivninger (-)*	4 306	-	-8 781	-	-	9	<b>-4 467</b>
Avskrivningstype	Lineær	Lineær	Lineær	Avskr. Ikke	Avskr. Ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0–5 %	4 %	0–4 %	0 %	0 %	10–33 %	
Antatt levetid	20–100år+	25 år	25 år–evig	Evig	Evig	3–10 år	

\* Det er i 2019 gjennomført reversering av historisk nedskrivning på enkelte eiendommer. Reverseringen er basert på innhentede eksterne takster, samt avklaring av usikkerhetsfaktorer relatert til de aktuelle eiendommene.

## IMMATERIELLE EIENDELER

	Melkekvoter	Fallrettigheter/ Konsesjoner	IT Fagsystemer	Sum
Anskaffelseskost 1.1.19	738	2 087	830	<b>3 655</b>
Tilgang	-	1 209	9 229	<b>10 438</b>
Avgang	-	-	-	<b>-</b>
Anskaffelseskost 31.12.19	738	3 296	10 059	<b>14 093</b>
Akkumulert avskrivninger	-	-	-911	<b>-911</b>
Akkumulert nedskrivninger	-	-	-	<b>-</b>
Bokført verdi	<b>738</b>	<b>3 296</b>	<b>9 148</b>	<b>13 182</b>
Årets avskrivninger	-	-	369	<b>369</b>
Årets nedskrivninger	-	-	-	<b>-</b>
Avskrivningstype	Avskr. Ikke	Avskr. Ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0 %	0 %	20–33 %	
Antatt levetid	Evig	Evig	3–5 år	

**NOTE 6**

## ANLEGGSKONTRAKTER

Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode. Konsernet hadde pr 31.12 ett boligprosjekt under oppføring i datterselskap.

Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i konsernets kundefordringer var pr 31.12 TNOK 18 017. Det samme beløpet inngår i konsernets andre driftsinntekter.

**NOTE 7**

## ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Vedlikehold av bygninger	38 245	34 686	29 045
Honorar fremmedtjenester	13 070	32 635	34 595
Drift av eiendommer	46 197	39 785	30 318
IKT	15 271	18 650	8 033
Annen driftskostnad	14 371	11 467	18 915
Sum driftskostnad	<b>127 154</b>	<b>137 224</b>	<b>120 907</b>

**NOTE 8**

## REVISJONSKOSTNADER

Tall i 1000 kroner

Regnskapet for OVF revideres av Riksrevisjonen.

PwC er valgt revisor for døtrene i konsernet.

KPMG er valgt som internrevisor for konsernet.

	2019	2018	2017
Revisjon	445	441	550
Bistand revisjon	117	25	269
Internrevisjon	440	778	1 212
Sum revisjonskostnader	<b>1 002</b>	<b>1 244</b>	<b>2 031</b>

**NOTE 9**

## DATTERSELSCAP I OVF KONSERNET

Tall i 1000 kroner

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontorsteder	Eier- og stemmeandel %
<b>Følgende datterselskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet:</b>			
<i>(Eid direkte og indirekte via datterselskap)</i>			
Clemens Eiendom AS	oktober 2004	Oslo	100,0 %
Clemens Næringsbygg AS	oktober 2004	Oslo	100,0 %
FO1 Eiendomsinvest AS	juni 2011	Oslo	76,0 %
Rådhusgaten 1–3 AS	november 2003	Oslo	100,0 %
Prestegårdshagen AS	november 2016	Oslo	72,0 %
Granavolden Eiendom AS	oktober 2010	Oslo	100,0 %
Granavolden Gjestgiveri Drift AS	mai 2011	Gran	100,0 %
Ekebergveien 1 AS	januar 2019	Oslo	75,0 %

**NOTE 10**

INVESTERING I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAP

Tall i 1000 kroner

	Eier-og stemme- andel %	Forretnings- kontor	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2019	Tilgang / avgang	Årests resultatandel	Årest avskrivning merverdi	Bokført verdi 31.12.2019
<b>Felleskontrollerte og tilknyttede selskap</b>								
Clemens Kraft Holding AS*	50,1 %	Oslo	85 128	319 388	126 252	-8 802	-	436 837
Kleivane Utviklingsselskap	0 %	Sandnes	5 800	7 910	-7 910	-	-	-
Prestegårdsskogen Utvikling AS	50 %	Rakkestad	3 256	5 831	-	1 586	-	7 417
Alta Sentrumsutvikling AS	34 %	Alta	2 979	-401	-	-1 624	-	-2 025
Eidanger Boligutvikling AS	50 %	Porsgrunn	1 000	968	-	-78	-	890
Løvbergsmoen Utvikling AS	33 %	Gjøvik	500	500	-	-69	-	431
Brevika Utvikling AS	33 %	Bodø	68 220	68 220	-	-83	-	68 137
Kaarbø Utvikling AS	50 %	Harstad	250	127	-	-321	-	-194
Osstølen Utbygging AS	50 %	Oslo	7 909	-	7 909	-127	-	7 782

Sum bokført verdi felleskontrollerte,  
tilknyttede selskap, andre aksjer og andeler

175 042 402 543 126 251 -9 518 - **519 276**

\* Basert på foreliggende aksjonærvtale er det konkludert med at det regnskapsmessig er riktig å behandle Clemens Kraft Holding AS som et felleskontrollert selskap, siden OVF ikke sitter med bestemmende innflytelse på sentrale strategiske, finansielle og driftsmessige forhold i selskapet. Som felleskontrollert selskap blir Clemens Kraft Holding AS inkludert i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

**Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet**

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	-9 518
Konsernjusteringer	-2 109
<b>Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet</b>	<b>-11 627</b>

Merverdier på felleskontrollert virksomhet er ikke avskrevet ettersom merverdiene relaterer seg til ikke-ferdigstilte eiendomsutviklingsprosjekter.

**NOTE 11**

KUNDEFORDRINGER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Kundefordringer	50 453	31 746	107 728
Avsetning tap på kundefordringer	-3 891	-3 891	-3 556
<b>Sum</b>	<b>46 562</b>	<b>27 855</b>	<b>104 173</b>

Tap på kundefordringer er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet.

**NOTE 12**

ANDRE FORDRINGER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Opptjent rente	1 007	535	554
Øvrige fordringer	31 423	17 732	9 028
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>32 430</b>	<b>18 269</b>	<b>9 582</b>

Alle fordringer har forfall innen 31. desember 2020.

**NOTE 13**

ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL

Tall i 1000 kroner

	Kapitalfond	Disposisjons fond	Annen opptjent EK	Sum majoriteter	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum EK
IB fjorårets note	3 726 651	165 385	-336 984	<b>3 555 052</b>	-	<b>3 555 052</b>
Pinsippending inntatt i sammenligningstall 2017 og 2018	-	-19 191	-	<b>-19 191</b>	-	<b>-19 191</b>
IB 01.01.2019	3 726 651	146 194	-336 984	<b>3 535 861</b>	-46 528	<b>3 489 333</b>
Korreksjon tidligere års feil	-	-	-20 827	<b>-20 827</b>	7 820	<b>-13 006</b>
Endring minoritet ved emisjon	-	-	-	-	10 843	<b>10 843</b>
Utkjøp minoritetsinteresser	-	-	-17 844	<b>-17 844</b>	17 844	-
Effekt av oppkjøp i konsernselskap*	-	-	-48 315	<b>-48 315</b>	-	<b>-48 315</b>
Årest resultat	120 551	43 927	5 561	<b>170 039</b>	1 554	<b>171 594</b>
<b>UB egenkapital 31.12.2019</b>	<b>3 847 202</b>	<b>190 121</b>	<b>-418 409</b>	<b>3 618 915</b>	<b>-8 468</b>	<b>3 610 447</b>

\* I samsvar med NRS 17 er differansen mellom virkelig verdi og konsernets bokførte verdi på oppkjøpte eiendeler ført til reduksjon i konsernets annen egenkapital, i forbindelse med ytterligere oppkjøp i datterselskaper gjennomført i 2019.

**NOTE 14**

RENTEBÆRENDE GJELD KREDITTINSTITUSJONER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<i>Konsernet har følgende lån og trekkfasiliteter:</i>			
<i>Selskap</i>			
OVF	50 346	47 446	198 879
Clemens Eiendom AS	17 806	-	-
Rådhusgaten 1-3 AS	155 000	87 694	92 769
Clemens Næringsbygg AS	12 467	15 400	18 333
FO1 Eiendomsinvest AS	255 404	220 550	226 550
Prestegårdshagen AS	30 000	30 000	-
<b>Totalt rentebærende gjeld hos kredittinstitusjoner</b>	<b>521 022</b>	<b>401 090</b>	<b>536 532</b>

**NOTE 15**

## ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Forskuddsbetaling	20 526	27 300	39 043
Annen kortsiktig gjeld	27 972	56 987	53 221
Sum annen kortsiktig gjeld	<b>48 498</b>	<b>84 287</b>	<b>92 264</b>

**NOTE 16**

## GARANTIER OG SIKKERHETSSTILLELSER

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
Garantier til fordel for datterselskaper	32 530	31 100	11 000
Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet	33 333	1 000	-
Sum garantier	<b>65 863</b>	<b>32 100</b>	<b>11 000</b>

Gjeld sikret ved pantstillelse	521 022	401 090	244 422
Sum pansikret gjeld	<b>521 022</b>	<b>401 090</b>	<b>244 422</b>

Balanseført verdi pantsatte eiendeler	<b>521 350</b>	<b>463 348</b>	<b>875 629</b>
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

**NOTE 17**

## LØNNSKOSTNADER OG ANTALL ANSATTE

Tabellen nedenfor viser antall årsverk i konsernet pr 31.12:

	2019	2018
<i>Lønnskostnader</i>		
Lønninger	17 340	15 827
Arbeidsgiveravgift	2 652	2 474
Pensjonskostnader	953	1 240
Andre ytelser	397	302
Aktiverte lønnskostnader	-2 449	-1 427
Sum lønnskostnader	<b>18 894</b>	<b>18 416</b>

Clemens Eiendom AS og Granavolden Gjæstgiveri AS er eneste selskaper med ansatte i konsernet. Disse selskapene er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Øvrige konsernselskaper er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Tabellen nedenfor viser antall årsverk i konsernet pr 31.12:

	2019	2018	2017
<i>Virksomhet</i>			
Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond*	59	65	70
Clemens Eiendom AS	9	9	8
Granavolden Gjæstgiveri drift AS	17	16	16
Clemens Skog AS	-	-	3
Kirkepartner IKT AS	-	0	18
Sum	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>115</b>

\* Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond er ikke en del av konsernet, men kostnaden for de ansatte i FOVF er belastet OVF og er kostnadsført under andre driftskostnader.

**Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse i OVF**

OVF forholder seg til hovedprinsippet om at lønningene i virksomheten, inkl. lederlønninger, skal være konkurransedyktige, men ikke lønnsledende sammenliknet med tilsvarende virksomheter. Hele fondets virksomhet er kommersiell, og det er utarbeidet lønnspolitikk for forvaltningsorganet og datterselskapene i tråd med hovedtariffavtalen i staten. I tillegg vektlegges også statens syn på kompensasjon i virksomheter der staten er eier, samt lederlønnspolitikken i staten. Lønns- og arbeidsvilkårene skal, i tråd med statens lønnssystem, understøtte virksomhetens arbeid med å rekruttere og beholde kvalifiserte medarbeidere, og lønnspolitikken skal stimulere til utvikling og resultatoppgjørelse. Alle ansatte i forvaltningsorganet er omfattet av hovedtariffavtalen i staten.

**Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse i OVFs datterselskaper**

Prinsippene i OVFs lønnspolitikk ligger til grunn også for datterselskapene. Spesielle bransjerelaterte forhold kan tillegges vekt. Selskapets styre fastsetter daglig leders lønn, mens lønnsfastsettelse for øvrige ledere og ansatte i datterselskapet avgjøres av daglig leder.

**Pensjon**

Ansatte i Forvaltningsorganet har en ytelsesbasert pensjonsavtale i Statens Pensjonskasse, mens de ansatte i datterselskapene har innskuddsordninger. Ledende ansatte er omfattet av samme pensjonsordning som øvrige ansatte i virksomheten, og har ikke tilleggsavtaler utover dette.

**NOTE 18**

## BUNDNE BANKINNSKUDD

Bundne skattetrekksmidler utgjør ved årsslutt 1 030 TNOK.

**NOTE 19**

## SIKRING VED BRUK AV FINANSIELLE DERIVATER

Datterselskaper i Clemens Eiendom har tatt opp ekstern gjeld for å finansiere sin eiendomsvirksomhet. I låneavtaler med ekstone lånegivere framgår det at gjelden må delvis rentesikres. Det er derfor inngått rentebytteavtaler med hovedstol på totalt 135 625 TNOK med vektet gjennomsnittlig løpetid 11 år. Gjennomsnittlig vektet gjenværende levetid på rentebytteavtalene var per utgangen av 2019 9,4 år. Sikringsavtalene i Clemens Eiendom konsern vurderes å tilfredsstillende kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader som bokføres tilsvarende fast rente i sikringsavtalene. Rentesikring medførte i 2019 at konsernets rentekostnader var 956 TNOK høyere, enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2019. Virkelig verdi på sikringsinstrumenter var – 5 778 TNOK, som ikke er balanseført.

I tillegg til overstående har OVF valutasikring og vi henviser til note 17 i selskapsregnskapet til OVF for informasjon.

**NOTE 20**

## MERVERDIER

Konsernet har vesentlige merverdier knyttet til sin portefølje av eiendomsprosjekter og næringseiendom, samt i fondets grunneiendommer. Det gjennomføres kvartalsvise oppdateringer av verddivurderinger av eiendomsutviklingsprosjekter. Verddivurderingene baseres på kontantstrømsbaserte kalkyler for prosjektene, neddiskontert med relevant avkastningskrav basert på det enkelte prosjekts risiko og utviklingsfase. For næringseiendom innhentes eksterne verddivurderinger på årlig basis.

**Merverdier prosjektportefølje**

Total merverdi på konsernets prosjektportefølje var ved årsslutt 88 763TNOK, før skatt. OVF Konsern (majoritet) sin andel av de totale merverdiene var 46 916TNOK, før skatt. Merverdiene er delvis relatert til prosjekt i datterselskap og delvis til prosjekter i felleskontrollert virksomhet.

**Merverdier næringsportefølje**

Total merverdi på konsernets portefølje av næringseiendom/utleieeiendom var ved årsslutt 682 926TNOK, før skatt. OVF Konsern (majoritet) sin andel av de totale merverdiene var 605 159TNOK, før skatt.

**Merverdier grunneiendommer**

Årets resultat samt historiske resultater viser at det er en betydelig merverdi i fondets eiendommer. Eiendommer selges med betydelige gevinster og det finnes fremdeles betydelige merverdier i eiendommene som er i fondets eierskap. Her viser vi også til kommentar i prinsippnotatet.

**NOTE 21**

## TRANSASJONER OG MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE PARTER

For konsernet opplyses det ikke om transaksjoner som er eliminert i konsernregnskapet.

	2019
<i>Transaksjoner med FKV</i>	
Salgsgevinster utviklingseiendom ved salg til felleskontrollert virksomhet	4804
Driftsinntekter fra felleskontrollert virksomhet	3 361
Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	2 666
Rentekostnader til felleskontrollert virksomhet	296
<b>Sum transaksjoner med FKV</b>	<b>11 127</b>
<i>Lån til FKV</i>	
Langsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	101 381
Kortsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	408
<b>Sum lån til FKV</b>	<b>101 789</b>
<i>Lån fra FKV</i>	
Langsiktig lån fra felleskontrollert virksomhet	9 688
Kortsiktig gjeld til felleskontrollert virksomhet	356
<b>Sum lån fra FKV</b>	<b>10 044</b>

**NOTE 22**

## SKATT

	2019
<i>Årets skattekostnad:</i>	
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 360
Skattekostnad	<b>1 360</b>
Netto midlertidige forskjeller	72 344
Underskudd til fremføring	-224 344
Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	138 213
Avskåret rentefradrag	-1 502
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	<b>-15 289</b>
Utsatt skatt (+) /skattefordel (-) i balansen	<b>-3 364</b>

Balanseføring av utsatt skattefordel relatert til underskudd til framføring er basert på en konkret vurdering av det enkelte konsernselskaps potensiale for å generere skattepliktige inntekter samt muligheten for å utligne skatteposisjoner i konsernet.

**NOTE 23**

## HENVISNING TIL ØVRIG NOTEOPPLYSNINGER I SELSKAPSREGNSKAP OVF

Vi viser til noteopplysninger i selskapsregnskapet til OVF, som viser øvrig vesentlig lovpålagt noteinformasjon for konsernet. Dette gjelder følgende noter i selskapsregnskapet til OVF:

- Note 6 Refusjon Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond
- Note 8 Tilskudd til kirkelige formål
- Note 14 Utlån til kirkelige formål
- Note 17 Verdipapirer
- Note 18 Gevinster og tap verdipapirer
- Note 25 Virkning av endring i regnskapsprinsipp
- Note 26 Hendelser etter balansedagen

# Årsregnskap

## Forvaltningsorganet for

### Opplysningsvesenets fond

**INNHold**REGNSKAP

Ledelseskomentarer til Forvaltningsorganet for OVF	110
Resultatregnskap	111
Balanse	112
Kontantstrømoppstilling etter den direkte metoden for nettobudsjetterte virksomheter	113
Regnskapsprinsipper	114

NOTER

Note 1	Driftsinntekt	116
Note 2	Lønnskostnader	116
Note 3	Andre driftskostnader	117
Note 4	Kundefordringer	117
Note 5	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	117
Note 6	Andre kortsiktige fordringer	118
Note 7	Bankinnskudd, kontanter og lignende	118
Note 8	Annen kortsiktig gjeld	118

## Ledelseskomentarer til Forvaltningsorganet for OVF

Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond (FOVF) har fra om med 2019 lagt om til regnskapsprinsipper i tråd med statlig regnskapsstandard (SRS), noe som representerer en endring fra tidligere års modifiserte kontantprinsipp. Omlegging til SRS er innarbeidet i sammenligningstall, og for 2017 representerer endringen i hovedsak økte avsetninger for personalrelatert kostnader.

Årsregnskapet for FOVF er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer i Bestemmelser om økonomistyring i staten («Bestemmelsene»). Årsregnskapet er i henhold til krav i Bestemmelserne punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av desember 2019 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av Barne- og familiedepartementet (BFD). Etter ledelsens oppfatning gir årsregnskapet et dekkende bilde av virksomhets resultat og balanse.

FOVF har som hovedmål å forestå forvaltningen av de eiendommer og den finanskapital som hører til Opplysningsvesenets fond (OVF), og skal ellers utføre de gjøremål som til enhver tid bestemmes av Kongen eller departementet. Forvaltningen av OVF skal skje innenfor rammen av GrL § 106, lov 6. juni 1996 om Opplysningsvesenets fond og disse vedtekter, og ellers i samsvar med de mål, prinsipper og retningslinjer som fastsettes av Stortinget, Kongen eller departementet.

FOVF sine kostnader består utelukkende av personalrelaterte kostnader som årlig faktureres OVF inkludert datterselskaper, og som dermed representerer FOVF sine inntekter.

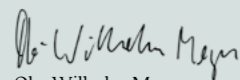
FOVF sine inntekter for 2019 på 88,2 mNOK (92,2 i 2018) består av 88,6 mNOK fakturert til OVF (88,4 i 2018), og 3,6 mNOK fakturert til OVF datterselskaper (3,8 i 2018).

For 2019 utgjorde brutto lønn og sosiale kostnader 69,5 mNOK (75,4 mNOK i 2018), mens kjøp av varer, tjenester og øvrige kostnader utgjorde 18,6 mNOK (16,8 mNOK i 2018). FOVF fikk i tildelingsbrev en budsjettamme på 86,5 mill kroner for 2019, mot virkelig brutto påløp av kostnader på 88,2 mNOK.

Det jobbes med å redusere bemanningskostnader i FOVF gjennom tiltak iverksatt både før og under gevinstrealisering av prosjekt «Varig Resultatforbedring». Nedgangen i personal-kostnader i 2019 er et resultat av dette, og antall fast ansatte er redusert til 59 ved utgangen av 2019 mot 65 i 2018. Den marginale økningen i øvrige kostnader skyldes i hovedsak høyere husleie, og økning i personalrelaterte kostnader som videreutdanning, kurs og arbeidsmiljøfremmende arrangementer.

Det utarbeides felles årsrapport for OVF, OVF konsern og FOVF, som publiseres på [www.ovf.no](http://www.ovf.no). Riksrevisjonen er revisor for FOVF.

Oslo, 30.04.2020



Ole-Wilhelm Meyer

Direktør

## Resultatregnskap

Tall i 1000 kroner

	Note	2019	2018	2017
<i>Driftsinntekter</i>				
Salgsinntekter	1	88 220	92 219	87 497
Sum driftsinntekter		<b>88 220</b>	<b>92 219</b>	<b>87 497</b>
<i>Driftskostnader</i>				
Lønn og sosiale kostnader	2	69 594	75 434	71 514
Andre driftskostnader	3	18 626	16 785	15 983
Sum driftskostnader		<b>88 220</b>	<b>92 219</b>	<b>87 497</b>
Driftsresultat		-	-	-
Finansinntekter og finanskostnader		-	-	-
Periodens resultat (til virksomhetskapital)		-	-	-



## Balanse

Tall i 1000 kroner

Note	2019	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
A. ANLEGGSMIDLER			
<i>I Immaterielle eiendeler</i>			
<i>II Varige driftsmidler</i>			
<i>III Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum Anleggsmidler	-	-	-
B. OMLØPSMIDLER			
<i>I Beholdninger av varer og driftsmateriell</i>			
<i>II Fordringer</i>			
Kundefordringer	4 228	785	2 290
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	5 4 010	3 789	3 016
Andre fordringer	6 178	13	157
Sum fordringer	<b>4 416</b>	<b>4 588</b>	<b>5 463</b>
<i>III Bankinnskudd, kontanter og lignende</i>			
Bankinnskudd	7 11 686	11 822	9 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11 686	11 822	9 047
Sum omløpsmidler	<b>16 102</b>	<b>16 410</b>	<b>14 509</b>
Sum eiendeler	<b>16 102</b>	<b>16 410</b>	<b>14 509</b>
<b>STATENS KAPITAL OG GJELD</b>			
C. STATENS KAPITAL			
<i>I Virksomhetskaptal</i>			
<i>II Avregninger</i>			
<i>III Utsatt inntektsføring av bevilgning</i>			
Sum statens kapital	-	-	-
D. GJELD			
<i>I Avsetning for langsiktige forpliktelser</i>			
<i>II Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>III Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	932	1 156	959
Skyldig skattetrekk	3 026	3 526	2 655
Skyldige offentlige avgifter	2 869	2 968	2 668
Avsatte feriepenger	7 169	7 107	6 938
Annen kortsiktig gjeld	8 2 105	1 654	1 288
Sum kortsiktig gjeld	<b>16 102</b>	<b>16 410</b>	<b>14 509</b>
Sum gjeld	<b>16 102</b>	<b>16 410</b>	<b>14 509</b>
Sum statens kapital og gjeld	<b>16 102</b>	<b>16 410</b>	<b>14 509</b>

## Kontantstrømoppstilling etter den direkte metoden for nettobudsjetterte virksomheter

Tall i 1000 kroner

	2019	2018	2017
<b>KONTANTSTRØMMER FRA DRIFTSAKTIVITETER</b>			
<i>Innbetalinger</i>			
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	88 556	92 951	86 648
Sum innbetalinger	<b>88 556</b>	<b>92 951</b>	<b>86 648</b>
<i>Utbetalinger</i>			
Utbetalinger for kjøp av varer og tjenester	-18 226	-15 866	-13 002
Utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-44 584	-46 272	-45 304
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-25 882	-28 037	-26 381
Sum utbetalinger	<b>-88 692</b>	<b>-90 175</b>	<b>-84 687</b>
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter* (se avstemming)	<b>-137</b>	<b>2 776</b>	<b>1 961</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
<b>KONTANTSTRØMMER KNYTTET TIL OVERFØRINGER</b>			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-137	2 776	1 961
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 822	9 047	7 086
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<b>11 686</b>	<b>11 822</b>	<b>9 047</b>
<b>AVSTEMMING</b>			
Endring i kundefordringer	557	1 505	2 167
Endring i leverandørgjeld	-224	196	749
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-470	1 075	-956
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter*	<b>-137</b>	<b>2 776</b>	<b>1 961</b>

## Regnskapsprinsipper

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS) av desember 2018 og SRS 25 Ytelser til ansatte av desember 2019. Virksomheten har tatt i bruk alle de oppdaterte standardene, også oppdaterte SRS 1 Presentasjon av virksomhetsregnskapet og SRS 10 Inntekt fra bevilgninger, tilskudd og overføringer, samt overføringer til og fra staten.

Dette er første året Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond (Fovf) leverer regnskap iht SRS. Sammenligningstall for 2018 og 2017 er omarbeidet etter prinsipper for 2019.

### ÅPNINGSBALANSE

Omløpsmidler er verdsatt til gjenanskaffelsesverdi eller virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er verdsatt til pålydende.

Overgang til SRS fra 2019 påvirker periodisering av fordringer og gjeld. Selskapet har ingen andre eiendeler.

Åpningsbalansen er ikke godkjent av departementet.

### TRANSAKSJONSBASERTE INNTEKTER

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet hvor overføring av risiko og kontroll er overført til kjøper. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### KOSTNADER

Utgifter som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

**PENSJONER:** SRS 25 Ytelser til ansatte legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Statlige virksomheter skal ikke balanseføre netto pensjonsforpliktelse for ordninger til Statens pensjonskasse (SPK).

Virksomheten resultatfører arbeidsgiverandel av pensjonspremien som pensjonskostnad. Pensjon kostnadsføres som om pensjonsordningen i SPK var basert på en innskuddsplan.

**LEIEAVTALER:** Virksomheten har valgt å benytte forenklet metode i SRS 13 om leieavtaler og klassifiserer alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som disponeres av virksomheten. Med varige eiendeler menes eiendeler med utnyttbar levetid på 3 år eller mer. Med betydelige eiendeler forstås eiendeler med anskaffelseskost på kr 30 000 eller mer.

Per i dag har ikke Fovf slike anskaffelser.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG KORTSIKTIG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

**FORDRINGER:** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### STATENS KAPITAL

Statens kapital utgjør nettobeløpet av virksomhetens eiendeler og gjeld. Statens kapital består av virksomhetskapital, avregninger og utsatt inntektsføring av bevilgning (nettobudsjetterte).

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte modellen tilpasset statlige virksomheter.

### STATLIGE RAMMEBETINGELSER

**SELVASSURANDØRPRINSIPPET:** Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

**STATENS KONSERNKONTOORDNING:** Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Virksomheten tilføres likvider løpende gjennom året i henhold til utbetalingsplan fra overordnet departement og disponerer en egen oppgjørskonto i konsernkontoordningen i Norges Bank. Denne renteberegnes ikke. Nettobudsjetterte virksomheter beholder likviditeten ved årets slutt.

## Noter

NOTE 1 DRIFTSINNTEKTER	Tall i 1000 kroner		
	2019	2018	2017
<i>Salgs- og leieinntekter</i>			
Salgsinntekter fra OVF	84 591	88 391	82 078
Salgsinntekter fra døtre til FOVF	3 522	3 753	5 303
Andre salgsinntekter	107	75	116
<b>Sum salgs- og leieinntekter</b>	<b>88 220</b>	<b>92 219</b>	<b>87 497</b>
Sum driftsinntekter	<b>88 220</b>	<b>92 219</b>	<b>87 497</b>

NOTE 2 LØNNSKOSTNADER	Tall i 1000 kroner		
	2019	2018	2017
Lønninger	46 708	53 197	48 665
Feriepenger	5 836	6 392	7 250
Arbeidsgiveravgift	8 457	9 230	8 697
Pensjonskostnader*	5 581	5 821	5 177
Sykepenger og andre refusjoner	-349	-1 911	-1 171
Andre ytelser	3 361	2 705	2 896
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>69 594</b>	<b>75 434</b>	<b>71 514</b>

Antall årsverk	59	65	70
----------------	----	----	----

\* Nærmere om pensjonskostnader

Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2018 var 11,95 %, og for 2019 er den 12,3 %.

### Lønn til ledende personer

Direktør			
Fastlønn og feriepenger	1 942 884	1 871 882	1 720 810
Pensjonspremie	141 774	137 377	120 892
<b>Sum</b>	<b>2 084 658</b>	<b>2 009 259</b>	<b>1 841 702</b>
Styre			
Styrehonorar	734 500	734 500	734 500

Det foreligger ingen avtaler om særskilt pensjon, lån eller sluttvederlag for ledende ansatte eller styremedlemmer.

NOTE 3 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	Tall i 1000 kroner		
	2019	2018	2017
Husleie	5 696	5 459	5 165
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	18	2	-
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	3 756	2 959	2 927
Leie av maskiner, inventar og lignende	564	744	737
Mindre utstyrsanskaffelser	480	466	317
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	-	-	1
Kjøp av fremmede tjenester*	1 098	1 122	514
Kjøp av konsulenttjenester*	129	-	-
Reiser og diett	2 491	2 900	2 718
Møter, Kurs og seminarer	2 628	1 212	1 846
Annonser og trykksaker	836	897	607
Øvrige driftskostnader	931	1 023	1 151
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>18 626</b>	<b>16 785</b>	<b>15 983</b>

\* Fra og med 2019 presenteres konsulenttjenester og andre fremmede tjenester separat.

I sammenligningstallene for 2018 er kjøp av fremmede tjenester presentert samlet på notelinjen kjøp av fremmede tjenester.

### Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Virksomheten har husleieavtale med varighet på 1 år på rapporteringstidspunktet. Årlig husleiekostnad er kroner 2 200 000 kr. Virksomheten har også kortsiktige leieavtaler på kopimaskiner, kaffemaskin og container som summerer seg til 300 000 kr i året.

NOTE 4 KUNDEFORDRINGER	Tall i 1000 kroner		
	2019	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	228	785	2 290
Avsatt til forventet tap (-)	-	-	-
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>228</b>	<b>785</b>	<b>2 290</b>

NOTE 5 OPPTJENTE, IKKE FAKTURERTE INNTEKTER	Tall i 1000 kroner		
	2019	2018	2017
Påløpte lønnskostnader	3 511	3 176	2 687
Påløpte driftskostnader	499	613	329
<b>Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter</b>	<b>4 010</b>	<b>3 789</b>	<b>3 016</b>

De påløpte inntektene er en følge av endring i regnskapsprinsipper for 2019 og fastsatt etter balansedagen.

**NOTE 6**

Tall i 1000 kroner

## ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2019	2018	2017
Personallån	-	13	96
Andre forskuddsbetalte kostnader	178	-	-
Andre fordringer	-	-	61
Sum andre kortsiktige fordringer	<b>178</b>	<b>13</b>	<b>157</b>

**NOTE 7**

Tall i 1000 kroner

## BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

	2019	2018	2017
Innskudd statens konsernkonto (netto budsjetterte virksomheter)	11 686	11 822	9 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	<b>11 686</b>	<b>11 822</b>	<b>9 047</b>

**NOTE 8**

Tall i 1000 kroner

## ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2019	2018	2017
Netto skyldig pensjonspremie	-	-60	-
Skyldig lønn	1 465	1 129	915
Annen gjeld til ansatte	-6	-97	18
Påløpt gruppelivsforsikring	160	76	-
Påløpte kostnader	499	613	329
Annen kortsiktig gjeld	-13	-7	26
Sum annen kortsiktig gjeld	<b>2 105</b>	<b>1 654</b>	<b>1 288</b>

## Revisors beretning



Riksrevisjonen

Vår referanse 2019/00791-17

OPPLYSNINGSVESENETS FOND  
Org. nr.: 970955569**Riksrevisjonens beretning**

Til Opplysningsvesenets fond

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet****Konklusjon**

Riksrevisjonen har revidert Opplysningsvesenets fonds årsregnskap for 2019. Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet som viser et årsresultat på 164 478 00, som består av balanse pr 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et resultat etter skatt på 171 594 000, som består av balanse pr 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter Riksrevisjonens mening gir Opplysningsvesenets fonds selskapsregnskap og konsernregnskap et rettviseende bilde av virksomhetens finansielle stilling i 2019 i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Vi mener videre at selskapsregnskapet og konsernregnskapet gir et rettviseende bilde av virksomhetens resultat for 2019 og av eiendeler, gjeld og egenkapital per 31. desember 2019, i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet og internasjonale standarder for offentlig revisjon (ISSAI 1000–2999). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet under «Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet». Vi er uavhengige av virksomheten slik det kreves i lov og instruks om Riksrevisjonen og de etiske kravene i ISSAI 30 fra International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI's etikkregler), og vi har overholdt de øvrige etiske forpliktelsene våre i samsvar med disse kravene og INTOSAI's etikkregler. Etter vår oppfatning er revisjonsbevisene vi har innhentet tilstrekkelige og hensiktsmessige som grunnlag for vår konklusjon.

**Presisering vedrørende bokført verdi på eiendommer i selskapsregnskap og i konsernet**

Vi viser til informasjon i regnskapsprinsippene, punktet om Varige driftsmidler, 2. avsnitt og note 20, punktet om Merverdier grunneiendommer:

«Eiendommer ervervet før utløpet av år 2000 er bokført samlet med kroner 1 000.» og «Årets resultat samt historiske resultater viser at det er en betydelig merverdi i fondets eiendommer. Eiendommene selges med betydelige gevinster og det finnes fremdeles betydelige merverdier i eiendommene som er i fondets eierskap. Her viser vi også til kommentarer i prinsippnoten.»

Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

**Presisering vedrørende kontantstrømanalysen i konsernet**

Ovf har endret presentasjonen av kontantstrømpoppstillingen etter indirekte metode fra netto til brutto presentasjon av kontantstrømmene fra investerings- og finansieringsaktiviteter. I undertekst til kontantstrømpoppstillingen for konsernet er det opplyst at sammenlignbare tall for 2017 i kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter ikke er fullstendig omarbeidet etter nye prinsipper.

Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

**Øvrig informasjon i årsrapporten**

Ledelsen er ansvarlig for årsrapporten, som består av årsregnskapet og øvrig informasjon. Riksrevisjonens uttalelse omfatter revisjon av årsregnskapet og virksomhetens etterlevelse av administrative regelverk for økonomistyring, ikke øvrig informasjon i årsrapporten. Vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen i årsrapporten. Formålet er å vurdere om det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen, årsregnskapet og kunnskapen vi har opparbeidet oss under revisjonen. Vi vurderer også om den øvrige informasjonen ser ut til å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere dette i revisjonsberetningen.

Det er ingenting å rapportere i så måte.

**Ledelsens, styrets og det overordnede departementets ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen og styret er ansvarlig for å utarbeide et årsregnskap som gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen og styret er også ansvarlig for å etablere den interne kontrollen som de mener er nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Det overordnede departementet og styret har det overordnede ansvaret for at virksomheten rapporterer relevant og pålitelig resultat- og regnskapsinformasjon og har forsvarlig internkontroll.

**Riksrevisjonens oppgaver og plikter**

Målet med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som gir uttrykk for Riksrevisjonens konklusjon. Betryggende sikkerhet er et høyt sikkerhetsnivå, men det er ingen garanti for at en revisjon som er utført i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og internasjonale standarder for offentlig revisjon (ISSAI 1000–2999), alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir ansett som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke de beslutningene brukere treffer på grunnlag av årsregnskapet.

Vi utøver profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen, i samsvar med *lov om Riksrevisjonen, instruks om Riksrevisjonens virksomhet* og ISSAI 1000–2999.

Vi identifiserer og anslår risikoene for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten den skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Videre utformer og gjennomfører vi revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer og innhenter tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon ikke blir avdekket, er høyere for feilinformasjon som skyldes misligheter, enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil. Grunnen til det er at misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, feilpresentasjoner eller overstyring av intern kontroll.

Vi gjør også følgende:

- opparbeider oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om hvor effektiv virksomhetens interne kontroll er
- evaluerer om regnskapsprinsippene som er brukt, er hensiktsmessige, og om regnskapsestimater og tilhørende opplysninger som er utarbeidet av ledelsen, er rimelige
- den totale presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene

- evaluerer om årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk

Vi kommuniserer med ledelsen og styret og informerer det overordnede departementet, blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og når revisjonsarbeidet skal utføres. Vi vil også ta opp forhold av betydning som er avdekket i løpet av revisjonen, for eksempel svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Når det gjelder forholdene som vi tar opp med ledelsen og styret, og informerer det overordnede departementet om, tar vi standpunkt til hvilke som er av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet, og avgjør om disse skal regnes som sentrale forhold ved revisjonen. De beskrives i så fall i et eget avsnitt i revisjonsberetningen, med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring. Forholdene omtales ikke i beretningen hvis Riksrevisjonen beslutter at det er rimelig å forvente at de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring vil være større enn offentlighetens interesse av at saken blir omtalt. Dette vil bare være aktuelt i ytterst sjeldne tilfeller.

Dersom vi gjennom revisjonen av årsregnskapet får indikasjoner på vesentlige brudd på administrative regelverk for økonomistyring, gjennomfører vi utvalgte revisjonshandlinger for å kunne uttale oss om hvorvidt det er vesentlige brudd på slike regelverk.

**Uttalelse om øvrige forhold****Konklusjon knyttet til administrative regelverk for økonomistyring**

Vi uttaler oss med moderat sikkerhet om hvorvidt vi er kjent med forhold som tilsier at virksomheten ikke har overholdt administrative regelverk for økonomistyring. Uttalelsen gir med moderat sikkerhet og bygger på ISSAI 4000-serien for etterlevelsesrevisjon. Moderat sikkerhet for uttalelsen oppnår vi gjennom revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi finner nødvendige.

Basert på revisjonen av årsregnskapet og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til ISSAI 4000-serien, er vi ikke kjent med forhold som tilsier at virksomheten ikke har overholdt administrative regelverk for økonomistyring.

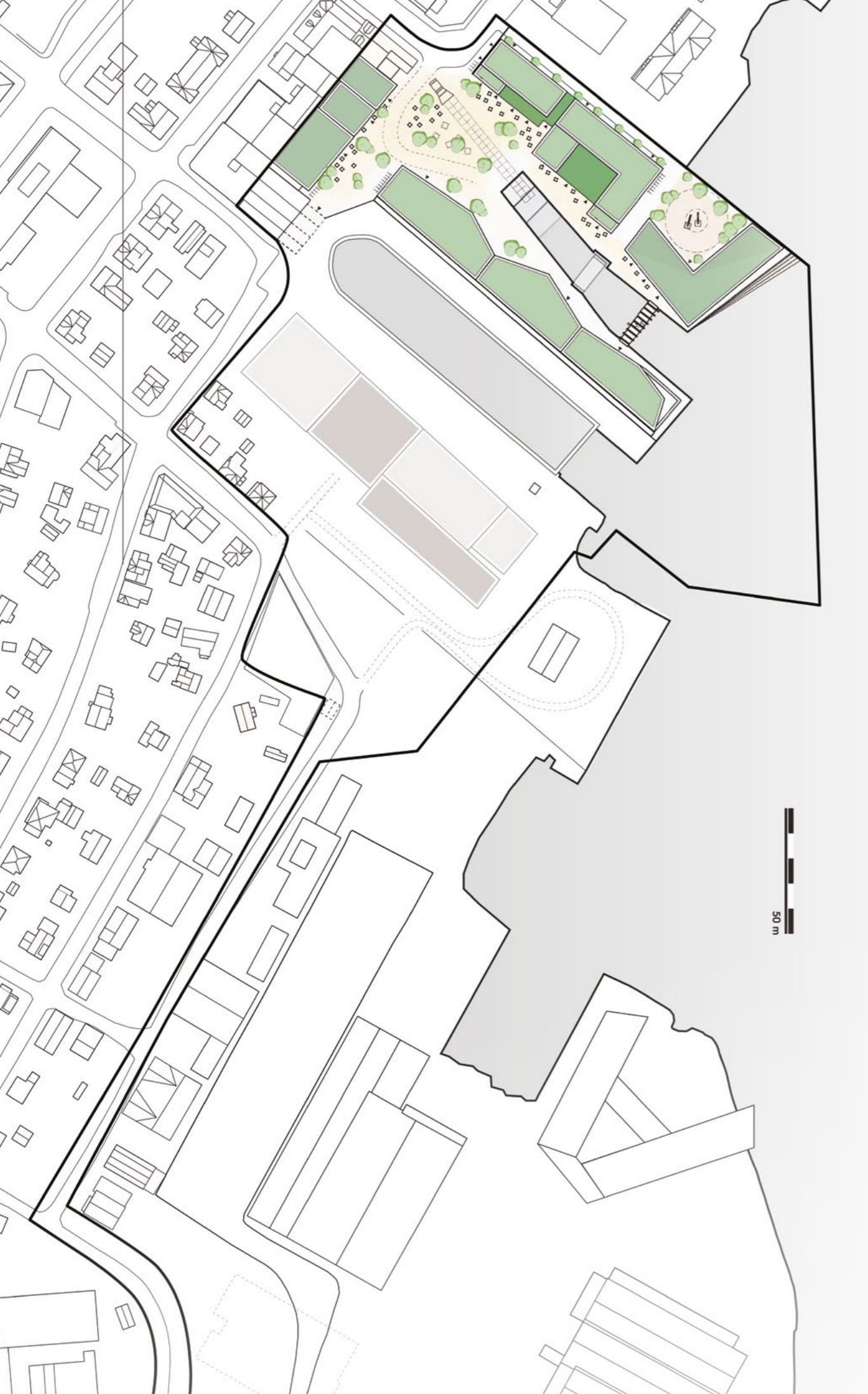
Oslo; 30.04.2020

Etter fullmakt

Tor Digraanes  
ekspedisjonssjef

Kari Kay  
avdelingsdirektør

*Brevet er ekspedert digitalt og har derfor ingen håndskreven signatur*



DESIGN FETETYPER.NO | TRYKK RK GRAFISK | OPPLAG 1000 | PAPIR SCANDIA 250/130G | FOTO / PLANTEGNING FORSIDE + SIDE 56 - HILLE MELBYE ARKITEKTER AS |  
SIDE 4, 11, 31 - JIRI HAVRAN | SIDE 13, 14-15, 16-17, 26, 46, 53 - MORTEN BRUN | SIDE 18 - LUND HAGEM ARKITEKTER AS | SIDE 20 - CLEMENS EIENDOM |  
SIDE 21 - LUND HAGEM ARKITEKTER AS | SIDE 22, 122 - ILLUSTRASJON: A-LAB AS | SIDE 25 - ERLEND BERGE, VÅRT LAND | SIDE 29, 32, 35, 36, 41, 52 - OVF |  
SIDE 29, 47, 49 - ANNE LISE NORHEIM | SIDE 29 - KJETIL HELLELAND | SIDE 31 - SIGMUND TJELLE, DRIVA | SIDE 38 - RODEO ARKITEKTER AS | SIDE 50 - SHUTTERSTOCK /  
JELENA SAFFRONOVA | SIDE 54 - SHUTTERSTOCK / GALYNA ANDRUSHKO | SIDE 60 - SILVERSTREET | SIDE 68, 92 - YVONNE HOLTH

