

Virksomhetsrapport 2011



OPPLYSNINGSVESENETS FOND



Innhold

Nøkkeltall.....	4
Leder.....	9
Organisasjon	10
Finans.....	14
Presteboliger	18
Kulturminneforvaltningen.....	24
Jordbruk.....	26
Skog og utmark	28
Eiendom og festetomter	30
Eiendomsutvikling	32
Næringseiendom	34
Småskala vannkraft	36
IKT for kirkelige virksomheter	38
Naturalytelse	40
Summary in English	42



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

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



Hvaler prestegård, med Hvaler kommunes tusenårssted til venstre.



Opplysningsvesenets fond

- Opplysningsvesenets fond ble opprettet i 1821. Fondet er hjemlet i Grunnloven § 106 og ble i 1996 regulert i egen lov. Fondet er underlagt Fornyingsadministrasjons- og kirke departementet.
- Fondets verdier består av fast eiendom og verdipapirer.
- Fondet har ingen ansatte, men drift, utvikling og forvaltning av fondets verdier finner sted i et eget forvaltningsorgan som har 53 ansatte. Utover egne ansatte gjøres omfattende bruk av tjenesteleverandører innen forvaltning av fast eiendom og finanskapital.
- Fondets verdier er ved utgangen av 2011 anslått til 7,1 milliarder kroner. Av dette utgjør finanskapitalen rundt 2 milliarder kroner.
- Fondets virksomhet skal komme Den norske kirke til gode. Dette skjer gjennom å holde boliger for prester og ved å yte pengestøtte i form av ulike tilskudd. Verdien av samlet ytelse er for 2011 beregnet til 139,1 millioner kroner.

Nøkkeltall

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009	2008	2007
REGNSKAP					
Driftsinntekter*	367	144	132	113	109
Gevinst salg av eiendommer**	154	396	119	85	98
Sum inntekter	521	540	252	199	207
Tilskudd kirkelige formål	48	47	47	63	45
Driftskostnader***	201	182	137	166	151
Sum kostnader	248	229	184	229	195
Driftsresultat inkl. gevinst salg eiendommer	272	312	68	-30	11
Netto finans	-38	118	71	-173	158
Årsresultat	234	430	138	-203	169
Investeringer (ekskl. kapitalinnskudd datterselskaper)	96	79	67	113	70

* 2011-beløp inneholder erstatningsutbetaling fra FAD på 227 mill. kroner for tapte leieinntekter.

** 2010-beløp inneholder erstatningsutbetaling fra FAD på 300 mill. kroner for tapte salgsinntekter.

*** 2009-beløp inneholder ekstraordinært tilskudd fra KKD på 30 mill. kroner.

FORDELING AV FORMUE (INKL. DATTERSELSKAPER)					
Verdipapirer	1 990	1 900	1 520	1 400	1 980
Bispe- og presteboliger	1 650	1 600	1 550	1 400	1 400
Festetomter	1 550	1 550	1 300	1 300	1 800
Skog, utmark og jordleie	800	800	800	800	700
Prestegårder/forpaktningbruk	100	100	200	200	100
Kontoreiendommer til kirkelige formål	460	330	300	300	300
Eiendomsutvikling	700	800	450	400	400
Småkraft	240	200	150	100	100
Brutto formue	7 490	7 280	6 270	5 900	6 780
Gjeld datterselskaper	380	230	220	180	210
Netto formue	7 110	7 050	6 050	5 720	6 570
Forvaltningskostnader ****	109	105	89	87	91
Forvaltning i prosent av netto formue	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,4 %

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

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009	2008	2007
BRUKT TIL KIRKELIGE FORMÅL					
Kommunale presteboliger	38,3	37,5	37,7	44,4	35,2
Husleieinntekter kommunale presteboliger	-17,8	-17,4	-17,1	-16,2	-16,7
Netto tilskudd kommunale presteboliger	20,5	20,1	20,6	28,2	18,5
Fondets presteboliger *	92	79,3	81,5	129,0	75,8
Husleieinntekter, fondets presteboliger	15,2	14,8	14,4	13,9	13,0
Nettoutgifter, fondets presteboliger	76,8	64,5	67,1	115,1	62,8
Tilskudd kirken via Kirkerådet	25,9	25,2	24,8	24,6	25,0
Medlemsregister og tilskudd middelalderkirker	1,2	1,8	1,3	10,3	1,3
Datatjenester som ytes uten vederlag	13,4	13,3	13,0	12,4	12,0
Subsidieffekt lån til kirkelige formål	1,4	1,7	1,3	2,1	1,4
Totalt	139,1	126,6	128,1	192,7	121,0
<i>Utover dette kommer beregnet subsidieffekt husleie egne presteboliger</i>	<i>34,1</i>	<i>32,8</i>	<i>30,9</i>	<i>30,0</i>	<i>26,5</i>

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

	2011	2010	2009	2008	2007
BYGNINGER					
Antall bygninger totalt	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Bruttoareal i m ²	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Antall fredede bygninger totalt	315	311	320	320	320
Antall bispe- og presteboliger	436	433	433	439	439
Antall fredede bispe- og presteboliger	105	105	104	104	105
NÆRINGSEIENDOMMER EID AV DATTERSELSKAPER					
Antall*	11	10	8	7	7
Bruttoareal i m ²	22 150	22 150	19 000	18 000	18 000
Leieinntekter (mill. kroner)	21	20	18	18	17
FINANS					
Bokført resultat finansposter (mill. kroner)	-38	118	70	-172	158
Markedsavkastning finansportefølje i %	-2,6 %	6,3 %	5,5 %	-24,1 %	7,3 %
FESTETOMTER					
Antall fakturerte festere	8 131	8 353	8 839	8 762	9 488
Antall fakturerte innløsninger	572	705	977	195	493
Verdi innløsninger (mill. kroner)	93	47	53	55	68
Festeavgifter (mill. kroner)*	66	60	61	59	51
* Inkluderer ikke erstatning for tapte festeinntekter som følge av tomtefesteinstruks.					
SKOG OG UTMARK					
Areal skog og utmark daa	842 000	842 000	859 000	859 000	859 000
Andel produktiv skog daa	485 000	483 000	491 000	491 000	491 000
Avvirket volum m ³	70 000	58 000	69 000	54 000	45 000
Tilvekst volum m ³	100 000	80 000	100 000	100 000	100 000
Driftsinntekter (mill. kroner)	33	28	32	26	24
JORDBRUK					
Antall forpaktingsbruk	35	34	35	35	35
Antall jordleiebruk	123	128	128	128	128
Driftsinntekter (mill. kr)	12	11	11	9	10

* Fred. Olsens gt kjøpt i 2011. Eiendommen er under totalrehabilitering



Orkdal prestegård.



Geografisk fordeling av Ovfs eiendommer

FYLKESNAVN	Antall dekar skog	Antall festekontrakter	Antall eiendommer *
Østfold	12 373	485	31
Akershus	32 138	272	31
Oslo	713	29	4
Hedmark	190 143	295	56
Oppland	112 804	343	58
Buskerud	84 121	274	39
Vestfold	6 480	217	21
Telemark	54 640	663	30
Aust-Agder	20 877	317	24
Vest-Agder	21 536	221	26
Rogaland	2 744	310	29
Hordaland	38 312	246	41
Sogn og Fjordane	14 189	285	37
Møre og Romsdal	43 747	344	45
Sør-Trøndelag	63 832	303	43
Nord-Trøndelag	40 016	398	35
Nordland	89 037	2695	57
Troms	16 050	284	19
Finnmark	0	66	22



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

Fra ord til handling

Vi er satt til å styre store verdier, og finansforvaltningen er en viktig del av virksomheten. Ovf var tidlig ute med å stille tydelige etiske krav til finansforvaltningen.

Nå går vi et skritt videre og utvikler en metodikk i samarbeid med Det Norske Veritas, hvor vi måler hvor gode fondets finansforvaltere er til å etterleve våre etiske retningslinjer.

Dette er et nybrottsarbeid som følges med stor interesse i finansbransjen. Ovf stiller strenge etiske krav. Investeringer med negative kriterier kan være enkle å sortere ut. Investeringer med positive kriterier er gjerne vanskeligere å lete opp, men i Ovfs finansportefølje finnes en rekke investeringer som gir både økonomisk og etisk bærekraft. Mikrolånselskap og investeringer i skogbruk i land under utvikling er to eksempler.

Etikk og oljesand

Ovf har tatt et tydelig standpunkt mot Statoils engasjement i oljesandutvinning i Canada. Flere år på rad har vi stemt mot Statoils engasjement i oljesandutvinning, og problemstillingen aktualiseres årlig. Foran Statoils generalforsamling i 2012 besluttet Ovf å selge sin eierpost i Statoil, med mindre Statoil signaliserte en endring i forhold til sitt engasjement.

Statoils engasjement i oljesand gjør at fondet vurderer sin eksponering i selskapet som å stride mot Ovfs etiske retningslinjer på to punkter. Dette gjelder i forhold til miljø og urfolks rettigheter. Metodene for utvinning er ikke godtgjort å være tilstrekkelig bærekraftige, og virksomheten er en krenkelse av urbefolkningen ettersom utvinningen skjer mot deres vilje og gir risiko for alvorlig sykdom.

Det er knyttet dilemma til slike spørsmål. Statoils engasjement i oljesand er riktignok en liten del av Statoils balanse. Samtidig er Statoil en stor aktør i området.

Som investor er vårt dilemma også knyttet til om eierskap og innflytelse gir en mer effektiv påvirkning enn å selge seg ut av selskaper.

Gjennom vedtak i Kirkemøtet i april 2012 har Den norske kirke tatt stilling til denne saken, og utfordret Ovf til å vurdere sitt eierskap i Statoil. Flere kirkelige organer har også tatt avstand fra Statoils investering i oljesand.

Ovf skal skape verdier for kirken. Både gjennom avkastning, men også ved at vi styrer våre investeringer etter egne etiske retningslinjer, i tråd med Den norske kirkes grunnholdninger.

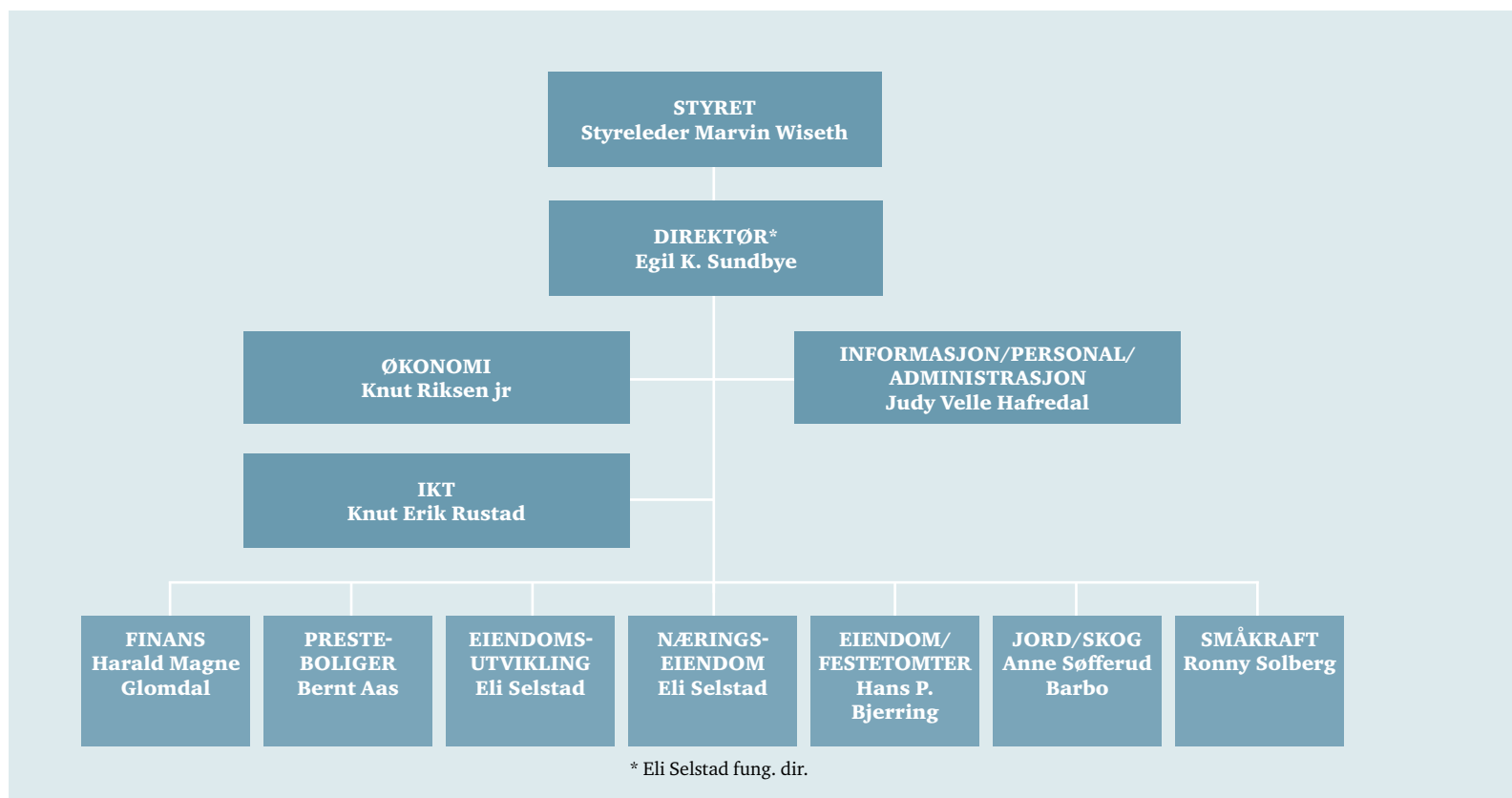
Nå var tiden inne for å selge seg ut av Statoil.



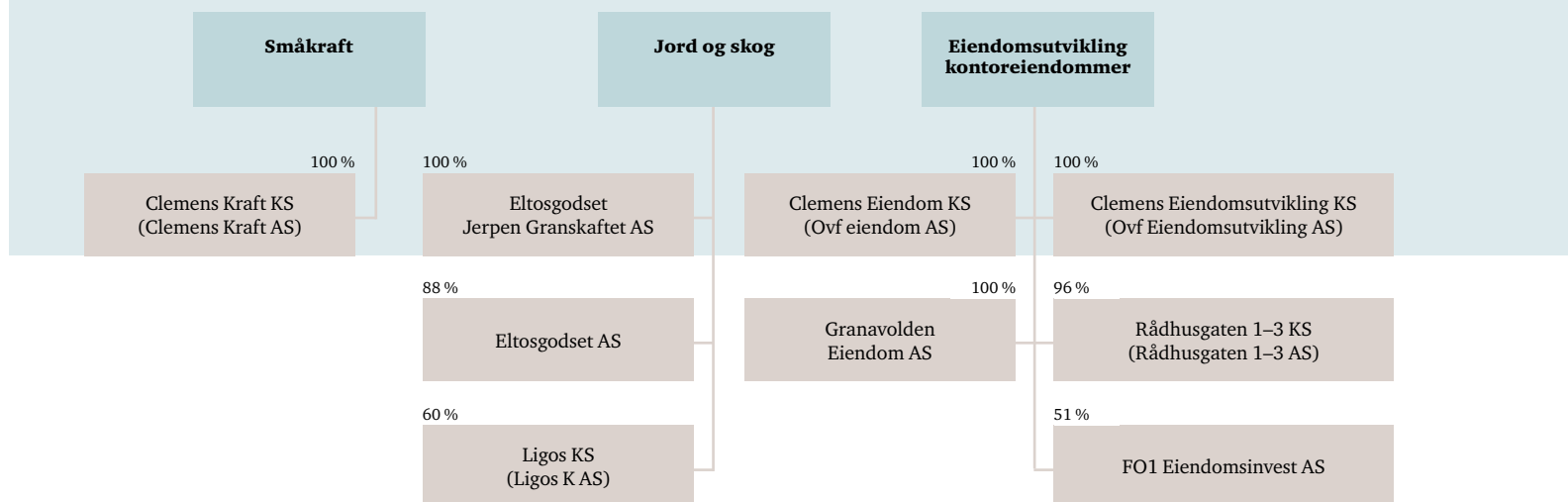
Eli Selstad
Fung. Direktør



Organisasjon og styret



OVFs DATTERSELSKAPER



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



MARVIN WISESTH	BJØRG TYSDAL MOE	JAN OLAV AARFLOT	MARIT ARNSTAD	GUNNAR MATHISEN	KARI ANNE DØLI
(født 1951)	(født 1954)	(født 1957)	(født 1962)	(født 1936)	(født 1962)
Konserndirektør i Sparebank1 Midt-Norge	Varaordfører i Stavanger (Krf)	Personal og organisasjonsdirektør ved Høgskolen i Østfold	Advokat i Arntzen de Besche Advokatfirma	Pensjonist, selvstendig næringsdrivende	Siviløkonom og revisor, selvstendig næringsdrivende
Tidligere ordfører (H)	Nestleder i Krf	Prest og tidligere generalsekretær i Presteforeningen	Tidligere stortingsrepresentant (Sp) og olje- og energiminister	Tidligere vararepresentant til Stortinget (A)	Ledererfaring fra investerings- og forvaltningsselskaper
Styreengasjement i flere kulturvirksomheter	Oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet	Oppnevnt etter forslag fra presteforeningen	Styreleder i Statskog, NTNU, nestleder Statoil, Polaris Media		
Styreleder siden 2009	Nestleder siden 2001	Styremedlem siden 2001	Styremedlem siden 2009	Styremedlem siden 2009	Fast møtende varamedlem siden 2001

VARAMEDLEMMER

Helge Aarseth

Knut Kvidaland oppnevnt etter forslag fra Presteforeningen

Ellen Martha Blaasær oppnevnt etter forslag fra Presteforeningen

Jahn-Oluf Skonnord John Egil Rø oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet

John Egil Rø oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet

Trivsel på mange arenaer

2011 var et år med god utvikling for Ovf. Nye ansatte, virksomhetsområder i vekst og suksess på flere felt. Medarbeiderundersøkelsen viser stor fremgang og ansatte som trives med jobben sin. Men 2011 var også et år da sykdom preget organisasjonen.

Godt arbeidsmiljø

Gjennom medarbeiderundersøkelsen kartlegges jobbtilfredshet og relasjoner. Undersøkelsen i 2011 viste fremgang på alle områder, og spørsmål knyttet til «min nærmeste leder» fikk høyeste score. Nærmeste leder, konflikthåndtering og ledergruppen er områdene med størst fremgang siden forrige måling. Med en svarprosent på 96 %, viser resultatene et godt bilde av status for organisasjonen.

Kompetanse

Med fondets mange virksomhetsområder stilles det høye krav til kompetanse innen en rekke fagområder. Det er lav turnover blant de ansatte, og gjennom rekruttering har Ovf de siste årene ytterligere styrket organisasjonen. I tillegg til egne ansatte kjøper Ovf tjenester fra flere eksterne tjenesteytere som samarbeider tett med Ovfs organisasjon.

Det settes årlig av midler til kompetanseutvikling for medarbeiderne. Alle tilbys årlig kortere kurs, og man kan i tillegg søke kompetansemidler til lengre kurs/utdanninger. To uker i året settes av til ulike felles kurs.

Samhandling

Gjennom flere år har Ovf lagt vekt på å stimulere til samhandling på tvers av virksomhetsområdene. Dette skjer gjennom det daglige arbeidet, men også gjennom en rekke felles

faglige, sosiale og kulturelle arrangementer. Godt samarbeid på tvers av organisasjonen er en viktig suksessfaktor for å nå virksomhetens overordnede mål.

Inkluderende

Målet for samarbeidet om et inkluderende arbeidsliv (IA) er å gi plass til alle som kan og vil arbeide. I 2011 fornyet Ovf sin avtale som IA-bedrift, og Ovf arbeider aktivt for å forebygge sykefravær. Det legges stor vekt på individuell oppfølging av den som er sykmeldt, og arbeidsgiver søker å legge til rette for at det skal bli enklest mulig å komme tilbake på arbeid etter en sykdomsperiode.

Aktivt arbeid til tross, sykefraværet økte fra 4 prosent i 2010 til 7,6 prosent i 2011. Etter ti år med et stabilt lavt sykefravær, er nivået betydelig høyere enn det bør være for denne typen virksomhet. Flere ansatte har fått lange sykmeldinger. Dette er forhold som påvirker hele organisasjonen, og det ble gjennomført spesielle tiltak i organisasjonen i 2011. Ved stort sykefravær påvirkes også arbeidssituasjonen til de som

FONDETS ANSATTE	2011	2010
Antall ansatte	53	49
Kvinner	25	23
Menn	28	26
Sykefravær	7,6 %	4 %
Gjennomsnittsalder	47 år	47 år
Gjennomsnittlig fartstid	9,2 år	9,5 år
Turnover	2 %	6,10 %





Studietur. Fondets ansatte på besøk hos Det norske institutt i Roma.

er friske. I en relativt liten organisasjon blir hver sykmelding synlig i statistikken, og for Ovf utgjør hver ansatt 2 prosent. Det er dokumentert at det høye sykefraværet ikke har relasjon til arbeidsmiljøet.

Helsefremmende

Ovf har gjennom flere år arbeidet aktivt for å fremme helse og fysisk aktivitet blant de ansatte, og ansatte som er fysisk aktive gjennom året blir premiert. Det gjennomføres også felles aktiviteter hvor positive faktorer for arbeidsmiljøet er gode bieffekter av trening og konkurranse, og kostnader til trening blir sponset.

Forvaltere av en stolt historie

I 2011 var det ti år siden opprettelsen av forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond, da organisasjonen ble skilt ut fra departementet. Samtidig var det 190 år siden fondet ble etablert ved Lov av 20. august 1821. Eiendommene som organisasjonen forvalter har røtter tilbake til tiden før reformasjonen. Prestegårder over hele landet representerer viktige kulturminner. I jubileumsåret ble den lange og stolte historien markert ved at de ansatte ble invitert til en faglig reise til Roma. Her fikk Ovfs medarbeidere blant annet innføring i presteboligenes arkitekturhistorie, med røtter tilbake til den italienske 1500-tallsarkitekten Palladio. Fondets viktige samfunnsansvar som forvalter av en unik kulturhistorie har sterk forankring i hele organisasjonen.

Finans

I 2011 økte finanskapitalen fra 1 901 millioner kroner til 1 992 millioner kroner. 235 millioner er erstatning fra staten.

Porteføljen hadde en avkastning på -2,6 prosent. Fondets avkastningsmål er satt til risikofri rente (3 måneders stat) tillagt tre prosentpoeng, som i 2011 ga 5,1 prosent. Fondet hadde et regnskapsmessig resultat på finansielle poster på -38 millioner kroner i 2011, mot 117 millioner kroner i 2010.

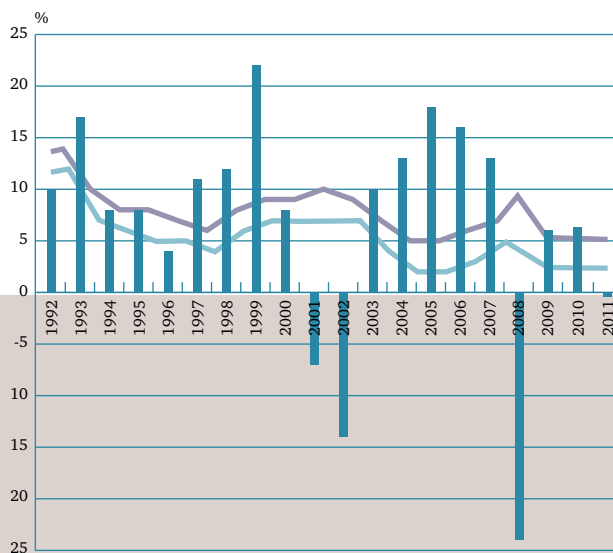
Avkastning fordelt på aktivaklasser

Fondet hadde 21 prosent eller 420 millioner kroner i aksjer. Aksjene ga -14,6 prosent avkastning mot benchmark som ga -12,6 prosent. Fondet har 35 prosent av aksjene i Norge, 40 prosent i land under utvikling og resten i en portefølje av aksjer i vestlige land. For de utenlandske aksjene har fondet gjort det noe bedre enn indekser, mens den norske delen av fondets portefølje ligger noe bak indeks.

Fondet hadde 7,2 prosent i private equity og 1,5 prosent i infrastruktur, jord og skogbruk. Private equity ga 2,8 prosent avkastning i fjor og målt som internrente siden oppstart 2,3 prosent. Innen private equity er det offshore og shipping som har gitt dårligst internrente på -12,1 prosent, mens venture har gitt best internrente med 35,4 prosent. Ovf hadde 4,4 prosent i hedgefond, som ga -7,5 prosent, mens benchmark ga -8,5 prosent. Fondet hadde også 2,4 prosent eller 48 millioner kroner i råvarer. Råvareinvesteringene ga 4,5 prosent i avkastning mot benchmark på -1,2 prosent.

Fondet hadde 17,3 prosent eller 344 millioner kroner i eiendom. Eiendom ga en avkastning på -0,4 prosent mot benchmark på 4,3 prosent. Omtrent halvparten av eiendomsporteføljen er utenfor Norge og mesteparten i Europa. De europeiske eiendommene ga negativt resultat i 2011.

Fondet hadde ca. 900 millioner kroner eller 45 prosent i renteplasseringer. Av dette utgjorde 30 prosent utlån til kirkelige formål, utlån til datterselskaper og arbeidslivkviditet. Den finansielt plasserte renteporteføljen utgjorde 630 millioner kroner og var fordelt med 14 prosent i globale obligasjoner, 27 prosent i høyrentepapirer, 10 prosent i land under utvikling, 37 prosent i norske obligasjoner og resten i anleggsobligasjoner. Fondet hadde en samlet avkastning på finansielt plasserte rentepapirer på 7,1 prosent. Den største bidragsyteren til avkastningen var høyrenteporteføljen som ga 18,2 prosent mot benchmark som ga 4,4 prosent. Renteplasseringene hadde en gjennomsnittsrating på BBB+ og en durasjon på 3,7.



ÅRLIG AVKASTNING 1992-2011

■ OVF ■ Avkastningskrav* ■ Nibor 3 mnd

* NIBOR + 2 til 3 prosentpoeng

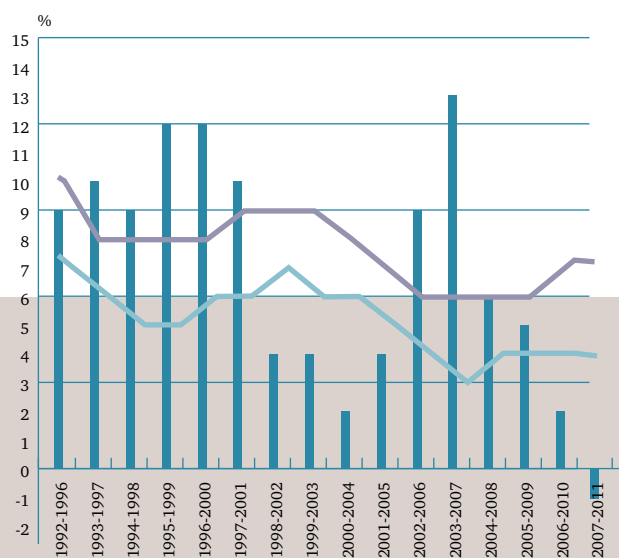
TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Renteinntekter finansplasseringer	24 105	34 672	25 056
Utbytte verdipapirer	9 636	8 162	5 041
Gevinst ved salg verdipapirer	-15 912	38 469	-58 886
Nedskrivning/rev. nedskr. fin. omløpsmidler	-71 775	26 726	95 558
Agio gevinst og tap	13 139	10 621	-194
Annen finanskostnad	-987	-3 065	-2 509
Refusjon forvaltningsorganet	-2 352	-1 932	-1 304
Annen driftskostnad	-5 002	-2 141	-2 107
Fordelt administrasjonskostnad	-1 524	-1 360	-905
Resultat finansforvaltning	-50 672	110 152	59 750
Renteinntekter utlån	3 587	2 362	4 853
Resultat finans	-47 085	112 514	64 603

Utvikling

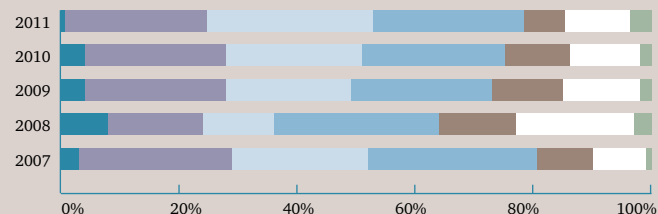
Fondet har plassert midlene finansielt siden 1991. Fra 1991 til 2011 har fondet gitt 7,4 prosent årlig avkastning (geometrisk snitt). Fondet har hatt fire år med negativ avkastning i 2001, 2002, 2008 og 2011. Fondet har for første gang i en rullerende fem års periode hatt negativ årlig avkastning på -1,0 prosent. Fondet har som årlig geometrisk gjennomsnitt målt over fem år hatt 0 prosent avkastning på aksjer, 2,6 prosent avkastning på renteplasseringer, -5 prosent på hedgefond, -22,3 prosent på eiendom, 9,26 prosent på private equity, -5,15 prosent på infrastruktur, jord og skog, samt 4,3 prosent på råvarer. De aktivaklassene som har bidratt mest til negativ gjennomsnitts avkastning de siste fem år er eiendom og hedgefond utfra sin vekt i porteføljen.

Fondet har vært valutasikret, og ved årsskiftet var 102 prosent sikret. Valutasikringen har gitt 1,2 prosent positiv avkastning på porteføljen.

Fondet ble utskilt fra departementet i 2001 og tilførsel av midler til finansporteføljen ble betydelig mindre etter dette, med unntak av tomtefesteerstatningen de siste årene. Finansporteføljen har på tross av dette opprettholdt sin kjøpekraft.



GJENNOMSNTLIG AVKASTNING OVER 5 ÅR (1992-2011)
 ■ OVF ■ Avkastningskrav* ■ Nibor 3 mnd



ALLOKERING AV AKTIVAKLASSER

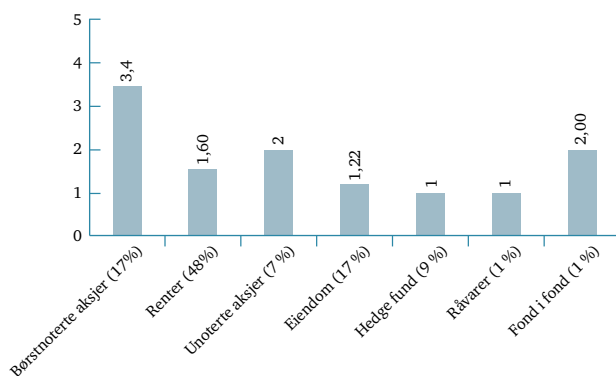
■ Likviditet ■ Obligasjoner ■ Aksjer ■ Eiendom ■ Hedgefond
 ■ Private Equity/infrastruktur ■ Råvarer

Nytt fokus på etisk forvaltning

I 2011 startet Ovf en gjennomgang av hvordan fondets forvaltere forholder seg til etiske retningslinjer for samfunnsbevisste investeringer. Arbeidet gjennomføres i samarbeid med Det Norske Veritas. Prosjektet er fireårig, det gjennomføres i flere faser, og møtes med stor interesse i finansbransjen.

Første fase ble gjennomført i 2011 og besto av en undersøkelse av hvilket modenhetsnivå fondets forvaltere har i forhold til dette temaet. Det skal også gjøres undersøkelser knyttet til i hvor stor grad forvaltere følger sine egne og fondets retningslinjer for samfunnsbevisste investeringer. I siste fase vil Ovf i samarbeid med forvalterne og Det Norske Veritas vurdere tiltak for å løse utfordringer knyttet til ulike etiske kriterier og dilemma.

Tabellen under viser resultatene fra gjennomgangen til Det Norske Veritas som ble gjennomført i 2011.



Undersøkelsen blant aksjeforvalterne viste gode resultater. Dette var som forventet, ettersom denne delen av finansbransjen etter hvert har etablert etiske retningslinjer som en standard. Videre viser resultatet at hedgefond og råvarer ikke har etablert systemer eller aktiviteter på dette området. For renter viste resultatene at forvalterne har grunnleggende aktiviteter på plass. Observasjonen viste at mange er gode på utførelse, ettersom dette anses som risikostyring. Forvalterne kaller imidlertid ikke dette for samfunnsbevisste retningslinjer og kommuniserer ikke dette utad. Den største overraskelsen var at unoterte aksjer (private equity) og fond i fond hadde bedre resultater enn forventet. Det viste seg at mange av disse forvaltere har et risikostyringssystem som tar hensyn til etiske prinsipper. Dette kan skyldes at private equity er langsiktige investeringer hvor grundige forundersøkelser er nødvendig. Eiendom kom forholdsvis lavt.

Dilemma

Undersøkelsen og dialogen med forvalterne viser at det er en del etiske dilemmaer. For eiendom kan man for eksempel satse på energieffektivitet i byggene. En slik satsning kan medføre at man ekskluderer bevaringsverdig eiendom som investeringsobjekter. For råvarer i form av jern, olje o.l., er det ikke sjelden problemer med utvinningen som kan forurense. Det kan reises spørsmål ved om man bør vurdere det samme når man handler finansielt på råvaremarkedene. For

FAKTA:

Tidlig ute med etiske retningslinjer

Fondet har hatt etiske kriterier for finansforvaltningen siden de første aksjeinvesteringene ble etablert i 1991. På 1990 tallet måtte fondet ha egne diskresjonære mandater hvor

enkelte selskaper ble filtrert ut. Dette var forholdsvis enkle kriterier. I 2003 ble Ovfs nåværende etiske kriterier for finansinvesteringene etablert. Representanter for Kirkemøtet deltok i pro-

sessen, og målet er at investeringene skal være i samsvar med Den norske kirkes etiske grunnholdninger.

matråvarer kan økte priser, hvis de kommer bonden til gode, være positivt. Utbredelsen av mobiltelefon og internett gjør at bønder i utviklingsland får bedre informasjon om matvarepriser og initiativ for akseptabel betaling til produsenten slik at bonden sitter igjen med mer. Samtidig kan økte matvarepriser skape problemer for mennesker i fattige land. Finansielle markeder skal i normalsituasjoner skape større forutsigbarhet og mulighet til å sikre seg, men kan i mer unormale situasjoner skape ekstra press på prisene. Hvordan skal fondet forholde seg til dette etisk? Mye av jobben framover blir sammen med forvaltere og andre, bl. a. kirken, å finne ut av slike dilemmaer og gjøre Ovf og forvalterne bedre i forhold til samfunnsbevisste investeringer.

Investeringer for en bedre verden i utviklingsland – utfordringer og muligheter

Fondet har siden 2005 gjort investeringer i land under utvikling, bl.a. i det sørlige Afrika og i Mellom-Amerika. Investeringene har vært i skogprosjekter, jordbruksprosjekter, mikrofinans og leasing-virksomhet. Fondets oppgave er å få markedsavkastning på investeringene. Dette er også i samsvar med vår filosofi for investeringer i land under utvikling. For å få tilgang til kapital fra de rike landenes kapitalmarkeder må det tilbys konkurransedyktig avkastning. Videre må det, for å skape varige arbeidsplasser i land under utvikling, skapes lønnsomme bedrifter.

Erfaringer fra de landene fondet har investert i, viser at tilrettelegging for investeringer og kapitalmarkeder har bidratt til utvikling. Samspillet mellom kapital, bistandsorganisasjoner og de enkelte lands myndigheter bygger opp om dette.

Ovfs investeringer har FNs etiske retningslinjer, Global Compact, som rettesnor. Likevel kan det oppstå utfordringer. Dette kan f.eks. skyldes kulturelle forskjeller eller forventning om korrupsjon. Eller at myndigheter går for fort fram for å få kapital inn, og er for sakte i forhold til å styre og tilrettelegge for kapitalen. Dette kan medføre negative virkninger og utfordringer i forhold til omdømme når ting går galt.

Ved vellykkede prosjekter oppleves positive ringvirkninger i samfunnet ved at folk får lønnet arbeid og investeringen gir god avkastning. For en investor i slike prosjekter må det forventes noe mer arbeid med å følge opp slike investeringer. På tross av enkelte komplikasjoner har fondet også i 2011 gjort nye investeringer i det sørlige Afrika og i Mellom-Amerika.

Ovf var tidlig ute med å etablere retningslinjer for samfunnsbevisste investeringer. Få av verdipapirfondene hadde etiske retningslinjer på 90-tallet. Derfor utarbeidet og implementerte Ovf en standard i samarbeid med en amerikansk investeringsbank.

Ved FN-initiativet Global Compact fikk næringslivet et sett med samfunnsbevisste kriterier, og det ble en internasjonal standard for samfunnsbevissthet. Senere kom UN PRI, som er en FN organisasjon for forvaltningsindustrien. Forvaltningsindus-

trien, særlig aksjeforvaltning, har gjort Global Compact til en industri-norm som i stadig større grad implementeres i alle aksjefond.

Presteboliger

Opplysningsvesenets fond eier 436 preste- og bispeboliger, hvorav 105 er fredede. I tillegg kommer forvaltning av 115 andre bygninger og anlegg som er fredet.

I 2011 er det brukt 92 millioner kroner i presteboligforvaltningen, mot 79 millioner kroner i 2010.

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

Vinteren 2010/2011 var en ekstra kald vinter over store deler av landet. Ovf hadde en rekke frostskafer i boligene denne vinteren. Vannledninger mot yttervegg og rom med for liten oppvarming førte til store og kostbare ødeleggelser. Ovf er selvassurandør og måtte kostnadsføre flere millioner kroner for disse skadene.

Julen 2011 var det et voldsomt uvær på Nord-Vestlandet. Stormen førte til mange skader på Ovfs bygninger, også presteboligene, men ingen boliger ble fundamentalt skadet.

To kalde vintre har ført til mange henvendelser om kalde presteboliger. Den generelle samfunnsutvikling med økt fokus på energi til oppvarming, og prestenes egne opplevelser i kalde hus har gitt et stort påtrykk om større enøk-innsats. Styret i Ovf vedtok en enøk-strategi for presteboligene

i 2011 og bevilget fem millioner kroner ekstra for å komme i gang med en større innsats. Prioriteringen de første årene vil være å konvertere oljefyringsanlegg til el.kjeler eller til jordvarme med varmepumpe-teknologi. Ovf lager enøk-planer for bygningene og starter med enkle tiltak som tetting og etterisolering. Fredede og verneverdige hus blir prioritert for å sikre at disse kan forbli attraktive som tjenesteboliger.

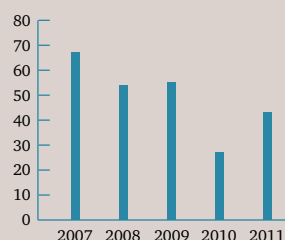
Ovf gjennomførte i 2006 en beregning av etterslepet av vedlikehold for presteboligene. En tilsvarende beregning ble gjort i 2011, fem år senere. Etterslepet i 2006 var beregnet til 286 millioner kroner, mens det i 2011 ble beregnet til 256 millioner kroner. Det viser seg vanskelig å hente inn etterslepet i vedlikehold. Velstandsutviklingen i landet og en sterk økning i kostnadene til vedlikehold og rehabilitering stiller Ovf overfor store utfordringer. Etterslepet har endret seg noe fra 2006 til 2012, fra behov for innvendige tiltak i kjøkken og bad, til nå å gjelde et mer bygningsteknisk vedlikehold, enøk-tiltak og behov for bedre garasje-løsninger.

Ovf følger diskusjon om bopliktordningen med stor interesse. Det er økonomisk krevende å drifte og vedlikeholde så mange tjenesteboliger som boligordningen omfatter i dag, og mange prester ønsker seg ut av ordningen.

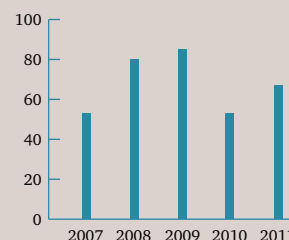
Ovf gjennomførte i 2011 en brukerundersøkelse blant prestene som bor i Ovfs boliger. Gjennomgående er prestene fornøyd med å bo i fondets presteboliger. Samtidig gir mer dypt-

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Salg av eiendom	13 089	10 059	27 295
Driftsinntekter	15 202	14 827	14 374
Avskrivninger	-7 688	-8 324	-7 401
Refusjon forvaltningsorganet	-8 216	-7 736	-7 820
Kjøp av tjenester	-10	-5	-1 085
Annen driftskostnad	-42 127	-40 014	-37 046
Fordelt administrasjonskostnad	-6 443	-6 782	-6 030
Driftsresultat	-36 193	-37 975	-17 713
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	-49 282	-48 034	-45 008
Investeringer	62 609	43 560	50 436

ANTALL PRESTESKIFTER



ANTALL REHABILITERINGER





Skedsmo prestebolig, Akershus.





Bilder fra Gjerstad og Ås.



gående spørsmål flere forbeholdne svar. Prestene opplever det generelle vedlikeholdet som dårlig, og de er lite fornøyd med tiltakene for etterisolering og tidsmessig oppvarming. Spørreundersøkelsen og etterslepsberegningen er sammenfallende i forhold til vurdering av de utfordringer som Ovf står overfor. Brukerundersøkelsen viser at prestene forstår at de økonomiske ressursene er begrensede, og de har tillit til de som arbeider i presteboligforvaltningen.

Det ble registrert 43 presteskifter i 2011 mot 27 presteskifter i 2010.

I 2011 ble det gjennomført 66 større oppgraderinger eller rehabiliteringer, der innsatsen var på mer enn 300 tusen kroner.

Ovf fikk 13 søknader om bofritak i 2011, mot et gjennomsnitt de siste ti årene på 11,6. Åtte av søkerne i 2011 var over 60 år.



I 2011, som i tidligere år, har Ovf gjennomført møter med alle bispedømmeadministrasjonene der en har diskutert prinsippene rundt boligforvaltningen og lagt frem planer for tiltak i det påfølgende år. Presteforeningens regionale boligombud deltar på disse møtene. Dette er en nyttig arena for dialog og prioriteringer.

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

Ovf har gjennomført kontroll av elektriske anlegg i alle presteboligene. Det foreligger nå en samlet database for disse kontrollene. Alvorlige forhold er tatt tak i, men etter hvert vil en bruke databasen til å løfte standarden på de elektriske anleggene generelt. Det har ikke vært alvorlige branntilfelle i 2011

Følgende presteboliger er kjøpt og solgt i 2011:

KJØPT:

Bømlo, Hordaland
Hauan, Nordland
Åmot, Hedmark
Kongsberg, Buskerud
Fjaler, Sogn og Fjordane
Froland, Aust-Agder
Kviteseid, Telemark
Trondheim, Sør-Trøndelag

SOLGT:

Sandar, Vestfold
Onsøy, Østfold
Vestby, Akershus
Finnås, Hordaland
Brandbu, Oppland



Hvaler prestebolig – et nypusset smykke



Den gamle presteboligen på Kirkøy har fått stoltheten tilbake etter en omfattende restaurering.



Glede

Den nytilsatte sognepresten, Grethe Hummel, møter oss strålende fornøyd. – Jeg har alltid ønsket å bo på en prestegård, røper hun. Og boligen er blitt fantastisk, med lyse og åpne rom. – Jeg er ikke redd for å flytte kirkekaffe og møter til presteboligen om det passer sånn, sier sognepresten. Hun har gangavstand til arbeidsplassen sin, en av Norges eldste steinkirker. Ellers er det en kort spasertur til sjøen, brygger og båt. – Vi er en båtfamilie, så vi var kjent med sjøveien hit og nå har vi allerede ordnet båtplass, sier hun glad. Glad var også befolkningen på Hvaler over at det igjen skulle komme lys fra vinduene i den gamle presteboligen som lenge hadde stått tom.

Tidlig sveitserbolig i Østfold

Det begynte i 1863. Da stod sveitservillaen ferdig som den første i denne sørlige delen av Østfold. Tre hester sto på stallen til bruk for presten og for gårdsdriften. Fire tjenestepiker ble ansatt i husholdningen. Når vi går inn i huset og ser det nye gustavianske, blågrå kjøkkenet, er det nærliggende å tenke at fortidens tjenestepiker ville sklidd godt inn med sine hvite forklær. Ovnene fra Eidsfoss jernverk er blank. I pipene er det satt ned nye rør, så fyringen kan foregå uten fare for

brann. Midtgangen har fått ny trapp i gammel stil, og to moderne bad er kledd med grønne fliser. Gulv og vegger er isolert etter dagens norm, noe som innebærer cellulosefiber. På soverom og gjesterom i andre etasje var det gamle panelet intakt, og har fått nymalte strøk. Den ytre kledningen har fått spesialbehandling. Vinduer og listverk ser ut som originalen, men bare et av de opprinnelige vinduene er intakt. Mye arbeid er nedlagt, både i planlegging og i utførelse. Og siden interiøret har endret seg mange ganger, og bygningen har vært dårlig isolert, har det vært et tidkrevende arbeid å oppgradere og samtidig tilbakeføre boligen så nær utgangspunktet som mulig.

En fornyelse for tusenårsstedet

Opplysningsvesenets fond har gitt presteboligen en kostbar fornyelse. Dette betyr at fondet verdsetter den kulturhistoriske sammenhengen denne presteboligen står i. Prestegårdssinspektør for Borg bispedømme, Goro Rusten, er fornøyd og sier at det har vært et spennende og givende samarbeid med arkitekt og byggmesterfirma. Presteboligen utgjør en del av et kulturhistorisk trekløver; kirke, kirkegård og prestegård med drengestue. Hvalers tusenårssted ligger praktisk talt i prestegårdens hage og er et monumentet av granittsøyler.



Grethe Hummel, sokneprest på Hvaler.



Våren 2012 kunne familien Hummel flytte inn i nyoppusset bolig. Her fra husets nye gustavianske, blågrå kjøkken.

Bygningen er omkranset av en hage som trenger prestens grønne fingre for å blomstre. Det skal ikke bli noe problem forsikrer både sokneprest Hummel og ektefelle mens de leter frem nye hagemøbler fra flyttelasset. Presteboligen går sommeren i møte og hagegangen til husets nye fløydører vil bli hellelagt og kantet av ildsjeler på Hvaler får vi vite. I tillegg er det planer om en kjøkkenhage med grønnsaker og poteter. Presteboligen på Hvaler er på god vei til å få sin storhetstid tilbake.



Kulturminneforvaltning

Prestegårdene skal forvaltes i tråd med fondets kulturminnestrategi som ble vedtatt i 2008. Strategien ble evaluert i 2011 og bidrar til økt bevissthet i forhold til fondets ansvar som kulturminneforvalter.

Som følge av evalueringen, ble det besluttet å gå videre i arbeidet med å dokumentere historien på prestegårdene. Dette arbeidet videreføres i 2012 som et eget prosjekt.

I 2011 har Ovf avsluttet to prosjekter der kulturminnevernet har stått sentralt. Prosjektene «Kartlegging forpaktningens bruk» og «Prosjekt jordleiebruk» har i første rekke vært et kartleggingsarbeid som gir grunnlag for å vurdere og prioritere tiltak på prestegårdene med tanke på videre forvaltning. Kulturminneverdiene har vært et av flere viktige fokus for prosjektene. De fleste prestegårdene har i større eller mindre grad elementer av kulturhistorie. Det er viktig å ha kunnskap om eiendommene og kompetanse til å fatte riktige beslutninger for eiendommer som skal beholdes. Dette gjelder imidlertid også når eiendommer skal selges. Det er viktig å kunne vurdere kulturminneverdier som kan gi bidrag til arbeidet med å dokumentere prestegårdshisto-

rien. Kartleggingsarbeidene i de aktuelle prosjektene har brakt Ovf et vesentlig skritt videre med tanke på å kunne foreta disse vurderingene.

I 2011 har det vært fokus på oppfølging og vedlikehold av fondets fredede bygg og anlegg. For Avaldsnes prestegård er det i år sikret avtaler for et godt samarbeid med Karmøy kommune og antikvariske myndigheter. Der er det gjort omfattende arkeologiske utgravinger som har gitt svært interessante funn.

På Nettet prestegård, hvor det er etablert prestegårdsmuseum, skjer det et positivt samarbeid med Romsdalsmuseet og Nettet kommune. I videreføringen av dette ser vi det som viktig å bygge nettverk med museer, andre institusjoner og personer som kan bidra til å fremskaffe og sikre prestegårdshistorien for ettertiden.





Alle bildene fra Nettet prestegård, Møre og Romsdal. På dette tunet trådte Bjørnstjerne Bjørnson sine barnesko.



Jordbruk

Fondets jordbrukseiendommer er viktige, ikke bare som landbrukseiendommer med areal og bygninger, men også ved at de representerer kultur- og prestegårdshistorie. De fleste gårdsbrukene er i dag jordleiebruk, hvor bygninger og jord leies ut.

Kun et fåtall av prestegårdene er fortsatt i forpaktning. Fler-tallet av forpakterne er andre-, tredje- eller fjerdegenerasjon på gården. Dyktige forpaktere sikrer at disse gårdsbrukene forvaltes i et langsiktig og helhetlig perspektiv.

Forpaktningbruk

Fondets forpaktningbruk har hatt et særskilt fokus i 2011. Samtlige 35 bruk har vært gjenstand for en omfattende kartlegging når det gjelder ressurser, vedlikeholds- og investeringsbehov på kort og lang sikt. Kartleggingen har dannet grunnlag for Ovfs ambisiøse målsetning for disse brukene. Målsetningen innebærer at fondet i større grad enn tidligere vil prioritere mellom bruk når det gjelder investeringsmidler. Krav til avkastning på investert kapital vil bli vurdert særskilt i hvert enkelt prosjekt med utgangspunkt i gårdsbrukets ressurser, og typisk vil økende risiko gi økt avkastningskrav.

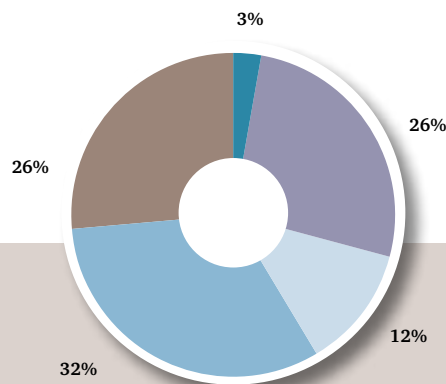
I tillegg til løpende vedlikehold, er det gjennomført større utbyggingsarbeider på fem forpaktningbruk i 2011. Den største enkeltinvesteringen har vært på Sem prestegård, med rehabilitering og oppgradering av et grisehus.

Ved utgangen av året hadde fondet 34 forpaktere. Tre forpaktere har i løpet av året sagt opp eller sluttet, mens to avtaler har vært gjenstand for fornyelse. På en prestegård har nye forpaktere overtatt driften.



Sem prestegård, Vestfold.

De fleste av forpaktningbrukene er beholdt i fondets eie i kraft av at de er viktige kulturminneeieendommer. Interessen for å forpakte prestegårder varierer i forhold til hvor i landet eiendommen ligger og hvilke ressurser den består av. Forpaktningvilkårene som settes er også svært viktige for at fondet fortsatt skal kunne beholde og tiltrekke seg dyktige forpaktere, videre er standarden på forpakterboligene av betydning.



TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Salg av eiendom	9 105	6 413	5 407
Driftsinntekter	11 891	11 459	11 348
Avskrivninger	-2 819	-2 739	-2 471
Refusjon forvaltningsorganet	-4 352	-3 392	-2 450
Kjøp av tjenester	-15 058	-417	-566
Annen driftskostnad	-915	-6 648	-4 256
Fordelt administrasjonskostnad	-3 214	-2 714	-1 638
Driftsresultat	-5 362	1 962	5 374
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	-14 467	-4 451	-33
Investeringer	7 140	5 665	5 154



Gjerstad prestegård, Aust-Agder.

Jordleiebruk

Jord og bygninger på jordleiebrukene leies ut. Gårdsbrukene skal sikre god avkastning og forvaltes i samsvar med fondets kulturminnestrategi.

En gjennomgang av bygningsmassen har dokumentert et betydelig vedlikeholdsbehov, og det er krevende å hente inn etterslepet.

Økt tilgang på leiejord som følge av at stadig flere gårdsbruk legges ned, og den generelle utviklingen med en sterkere rasjonalisering i næringen, gir utflating i leieprisene.

Det arbeides systematisk for å sikre utleieforhold i bygninger som har et utleiepotensial på jordleiebrukene.



Skog og utmark

Ovf skal være en profesjonell eiendomsforvalter av sine skog- og utmarks-eiendommer. Forvaltningen skal bevare og øke verdien av eiendommene og sikre en stabil, langsiktig avkastning.

Skogsdrift

Kulde og mye snø bidro til gode driftsforhold i vintersesongen 2011. Dette gjelder særlig for de sentrale skogområdene på Østlandet. I barmarksesongen ga svært store nedbørmengder betydelige problemer med uttransport av tømmer til lunneplass. Dette medførte til dels betydelige kjøreskader som ble fjernet suksessivt.

Markedssituasjonen for tømmer har vært positiv med stabile tømmerpriser gjennom året. Høy etterspørsel etter tømmer og bioenergiverke i Sverige har vært en medvirkende faktor til de gode tømmerprisene. Det forventes fallende tømmerpriser i 2012. For å dra nytte av de positive konjunktorene i tømmermarkedet, er det avvikret mer hogstmoden skog i 2011 enn opprinnelig planlagt.

Fondet har i 2011 vedtatt å styrke sin markedsposisjon innen produksjon av juletrær og pyntegrønt. Satsingen skjer gjennom trinnvis tilplanting på egne eiendommer. For å kunne levere tilstrekkelig volum til engrosmarkedet, har fondet også kjøpt produksjon på rot. Eiendommen Kjørrefjord i Farsund ble i tillegg ervervet i 2011. Omsetning og salg av juletre- og pyntegrønt skjer gjennom datterselskapet Ligos i Lyngdal.

Kjøp, salg, makeskifte og vern

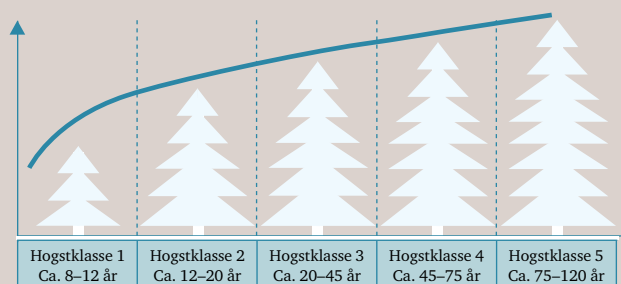
Med skogarealer fordelt over store deler av landet, har Ovf en lite rasjonell eiendomsmasse å drifte og forvalte. Det er fortsatt et vedvarende fokus på å forbedre eiendomsstrukturen. Fondets ambisjon om å arbeide mot færre, men større og mer rasjonelle skogeiendommer står fortsatt ved lag. I alle kjøp, salg og makeskifteprosesser står forbedring av eiendomsstrukturen i fokus. Frem til nå har Ovf avstått betydelige arealer til skogvern gjennom ulike makebytte- og verneprosesser med Direktorat for naturforvaltning (DN). Oppfølging av disse prosessene er nå i en fase hvor fondet er i ferd med å få tilbake erstatningseiendommer fra DN. Fram til 2011 har Ovf avstått vel 18 000 dekar til makebytte og ca. 15 000 dekar er vedtatt vernet. Det betyr at 33 000 dekar skog er avstått fra Ovf som følge av barskogvernet.

Utmarksnæring

Fondet får betydelige inntekter fra utleie av jakt, fiske og hytteutleie. Utmarksinntektene økte i 2011 og beløp seg til totalt 4,6 millioner kroner mot 4,3 millioner året før. Økningen skyldes høyere småvilt- og fiskeinntekter. Fondets mest lukrative laksestrekninger ligger på Støren prestegård, Melhus prestegård og Os prestegård. Inntektsnivået er meget bra til tross for at fiskesesongene er forkortet, og det er innført maksimalfangst per fisker. Restriksjonene berører Os prestegård i Hordaland og Førde prestegård i Sogn Fjordane. Videre ble fondet pålagt kortere fiskesesong i Aurland, noe

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Salg av eiendom	149	25 969	-1 774
Driftsinntekter	33 053	28 260	31 669
Avskrivninger	-90	-80	-80
Refusjon forvaltningsorganet	-611	-656	-476
Kjøp av tjenester	-6 323	-5 417	-4 858
Annen driftskostnad	-19 043	-15 318	-13 590
Fordelt administrasjonskostnad	-2 103	-1 974	-1 561
Driftsresultat	5 032	30 784	9 330
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	4 883	4 815	11 104
Investeringer	5 978	17 731	2 223

HOGSTKLASSER SKOG





Fra Lista prestegård, Vest-Agder, hvor en betydelig del av pyntegrøntproduksjonen foregår.

som medfører en inntektsreduksjon. Restriksjonene vil etter all sannsynlighet bli opprettholdt i 2012, og det forventes noe lavere lakseinntekter framover.

Grus og mineraler

Grus- og mineralressurser på fondets eiendommer ga 2,1 millioner kroner i inntekter i 2011, noe som er en liten nedgang fra 2010. Nedgangen skyldes flere forhold, blant annet liten aktivitet i Elverum og Vestre-Gausdal. I Hallingdal er bruddet tomt og derfor stengt. Ovf arbeider aktivt for å utvide eksisterende uttak, samt å utvikle nye brudd. Gjennom en avtale med Norges geologiske undersøkelser (NGU) foreligger det nå en ressursregistering av grus, sand, mineraler m.m. på alle aktuelle eiendommer i fondets eie. Ovf vil arbeide videre for å kunne utvinne de viktigste forekomstene.



Samling med fondets lokale skogforvaltere.



Eiendom og festetomter

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

Avdelingen for eiendom og festetomter består av syv jurister. Disse samarbeider med fondets tjenesteleverandør Advokatfirmaet Harris DA, som som igjen har ABO Plan & Arkitektur AS og Asplan Viak AS som underleverandører.

Fondet er arealmessig en av landets største grunneiere. Det selges og leies bort betydelige arealer til forskjellige formål som f.eks. boliger, fritidshus, næringsvirksomhet, offentlige virksomheter, idretts- og friluftformål, veier, kraftlinjer m.v. Nye festeforhold (bortleie av grunn til oppføring av bebyggelse) opprettes normalt ikke, men etterspørsel etter tomter dekkes ved salg. I 2011 ble det under virksomhetsområdet solgt nye tomter for ca. 10 millioner kroner, mens det ble innløst festetomter for ca. 93 millioner kroner. Driftsinntekten fra festetomtene utgjorde ca. 66 millioner kroner. Forvaltningen under forretningsområdet omfatter ellers eiendoms- og rettighetssikring av forskjellig art, samt ivaretagelse av grunneierinteressene.

Ca. 8 000 eksisterende leiekontrakter gjelder bortfeste av tomtegrunn, hvorav ca. 5 500 er bortfeste til bolig- eller fritidsformål. Rammebetingelsene for forvaltning av festetomtene til de sistnevnte formål er vesentlig endret de siste årene. Stortinget har for det første i 2001, 2004, 2006 og 2009 foretatt betydelige endringer i tomtefesteloven, ved først å

gi bortfester muligheter for økte festeinntekter, deretter ved å gi festere rett til innløsning (ekspropriasjon) på svært gunstige vilkår.

For det andre fikk regjeringens tomtefesteinstruks fra 2007 store konsekvenser for Ovf. Under instruks ble det foretatt innløsning av ca. 1 200 feste- og fremfestetomter og ca. 1 800 nedreguleringer av tidligere oppregulerte festeavgifter. I 2010 avgjorde Høyesterett at det var grunnlovsstridig å la regjeringens tomtefesteinstruks omfatte Opplysningsvesenets fond. Instruks hadde da vært gjeldende for fondet siden 1. januar 2009. Fondet ble som følge av instruks påført et tap på mer enn en halv milliard kroner, et tap som er erstattet av staten gjennom utbetalinger dels i 2010, dels i 2011.

Festeavgiftsregulering

Regulering av festeavgift skjer etter hva som er avtalt i den enkelte festekontrakt og innenfor tomtefesteloven. I henhold til de fleste av fondets kontrakter skal tomteverdi på reguleringstidspunktet legges til grunn. Den årlige festeavgiften beregnes så på grunnlag av en avkastningsrente av denne tomteverdien. Festeavgiften vil deretter ligge fast hvert år i perioden frem til neste reguleringstidspunkt. Tomtefesteloven sier at slik regulering etter tomteverdien hjem-

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Salg av eiendom	103 597	349 399	59 338
Driftsinntekter	305 832	88 978	73 977
Refusjon forvaltningsorganet	-5 547	-5 103	-4 837
Kjøp av tjenester	-18 106	-24 010	-18 119
Annen driftskostnad	-1 755	-1 144	-7 723
Fordelt administrasjonskostnad	-4 066	-4 622	-3 956
Driftsresultat	379 955	403 498	98 680
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	276 358	54 099	39 342



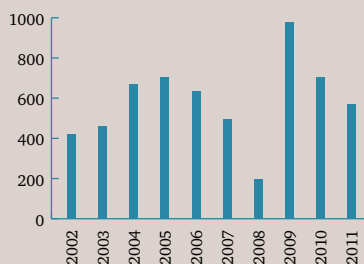
let i kontrakten, kun kan foretas én gang etter 1.1.2002 for tomter til bolig- eller fritidsformål, selv om partene i kontrakten skulle ha avtalt slik måte å regulere på i hele leieforholdets løp. Etter et slikt engangsløft av festeavgiften basert på tomteverdien, kan bortfester kun kreve senere reguleringer basert på endringene i pengeverdien (indeks). Tomtefesteloven forhindrer at bortfester i slike tilfeller kan korte ned lengden på avtalt reguleringsintervall.

Ordinær regulering av festeavgift skjer i de fleste av fondets tilfeller med mange års mellomrom, mest typisk kun hvert 20. eller 25. år. Dette innebærer at den enkelte fester ofte vil

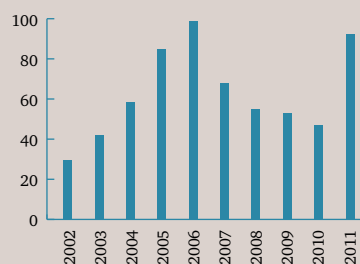
kunne oppleve en vesentlig nominell forhøyelse i festeavgiften hvis man bare nøyer seg med å foreta en sammenligning av det siste års festeavgiftsbeløp i foregående reguleringsintervall på kanskje 25 år, med det første års festeavgiftsbeløp i det kommende reguleringsintervall på de neste 25 år. Siste års festeavgiftsbeløp i foregående reguleringsintervall ble fastsatt for 25 år siden, og ble endog kanskje fastsatt lavt i samsvar med dagjeldende prisforskrifter. Særlig skyldes nok de ofte store prosentmessige økningene i festeavgift i fondets kontrakter et samspill mellom slik lav «inngangsverdi» som følge av tidligere prisregulering og en generelt stor stigning i tomteverdien på stedet siden forrige regulering.



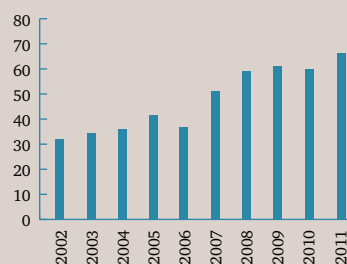
ANTALL INNLØSNINGER



INNLØSNINGER – VERDI



FESTEAVGIFT – VERDI



Eiendomsutvikling

Forretningsområdet eiendomsutvikling har som langsiktig mål å drive verdiskaping gjennom utvikling av fondets store eiendomsmasse. Virksomheten drives direkte i Ovfv i de tidlige faser i verdikjeden, mens utvikling i senere trinn i verdikjeden skjer gjennom det heleide datterselskapet Clemens Eiendomsutvikling KS.

Gjennom 2011 er det etablert to selskaper under Clemens Eiendomsutvikling for enkelteiendommer som utvikles i samarbeid med eksterne aktører. Dette er Kleivane Utviklingsselskap AS og Prestegårdsveien Utvikling AS. I 2012 forventes flere slike prosjektselskaper etablert under Clemens Eiendomsutvikling.

I 2011 har markedet for boliger vært meget godt i sentrale pressområder. Markedet i områder med mindre befolkningsvekst er fremdeles ikke enkelt, og bygge- og anleggskostnadene er om lag like høye over hele landet. Stor etterspørsel på grunn av tilflytting til sentrale strøk og stigende byggekostnader, samt mangel på regulerte tomter, har medført en betydelig boligprisvekst også i 2011.

Markedet for næringseiendom er generelt mer avdempet. Det er fortsatt overkapasitet i kontormarkedet i Oslo-området. Lokalisering nær knutepunkt for offentlig kommunikasjon blir mer og mer viktig for å tiltrekke seg leietakere. Dette er med på å segmentere markedet geografisk.

En effekt av dette er et økende antall prosjekter for konvertering av kontor- og industrilokaler til boliger. Den store forskjellen i markedspris mellom disse segmentene gjør at det i mange tilfelle er lønnsomt å gjennomføre slike prosjekt, til tross for høye konverteringskostnader.

Ovfv har i flere år arbeidet for å selge et større ferdig regulert boligområde i Hof i Vestfold. Arealet ble solgt høsten 2011.

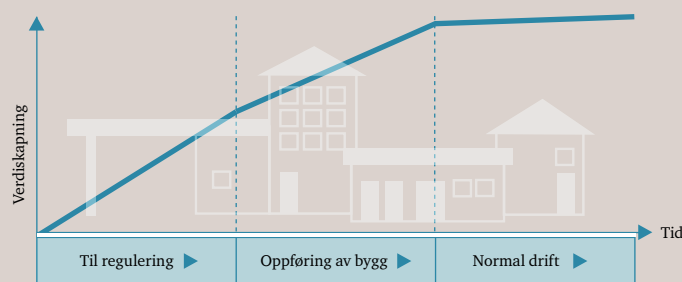
I fritidsboligmarkedet er det fortsatt meget rolig. Prisene her har generelt vært relativt stille i flere år, og ikke fulgt med oppgangen i boligmarkedet. Det er større risiko ved utbygging av prosjekter med fritidsboliger, både i forhold til fortjenestemarginer og gjennomføringstid. Fondet har derfor valgt å legge regulerte tomteareal i fritidsmarkedet ut for salg. Fondet har flere ferdigregulerte arealer til fritidsbebyggelse i ulike deler av landet. Ingen av disse har blitt solgt i 2011.

Det er identifisert 50–60 mulige utviklingsprosjekter på fondets eiendom, men det har i 2011 vært fokusert på framdrift og resultater i et titalls prosjekter.

Bygging i Sandefjord

Ovfv's første byggeprosjekt innenfor eiendomsutvikling ble igangsatt 1. oktober 2011. Første byggetrinn på Sandar prestegård i Sandefjord med bygging av elleve boliger er utsolgt. Andre byggetrinn med ytterligere ti boliger er i løpet av vinteren 2011/2012 også utsolgt. Byggestart for andre byggetrinn vil skje så snart det er praktisk mulig. Første byggetrinn skal være innflyttingsklart ved årsskiftet 2012/2013.

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Salg av eiendom	27 590	4 135	30 043
Refusjon forvaltningsorganet	-3 564	-1 697	-3 003
Kjøp av tjenester	0	-457	-601
Annen driftskostnad	-2 288	-995	-131
Fordelt administrasjonskostnad	-1 792	-1 674	-1 274
Driftsresultat	19 946	-688	25 034
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	-7 644	-4 823	-5 009
Investeringer	10 071	1 419	6 775



FASER FOR VERDISKAPING INNEN EIENDOMSUTVIKLING



Infrastruktur under utbygging i Sandnes

Sammen med Sandnes Tomteselskap KF og Optimera AS er det etablert et felles selskap, Kleivane Utviklingsselskap AS, for utbygging av infrastruktur for et større boligområde i Sandnes kommune. Området ble ferdig regulert i 2011. Etter utbygging av infrastruktur vil byggeklare tomtefelt selges til boligutviklere. Ovf eier 29 prosent av selskapet, og området kan bebygges med inntil 450 boliger.

Tomt for næringsbygg på Blindern

I 2011 er det gjennomført nødvendige mindre eien-
domskjøp for å kunne bygge ut fondets nærings-
eiendom i Blindernveien. Prosjektet omfatter totalt ca.
10 000 kvm. Newsec er engasjert som utleiemeg-
ler, og det er inngått kontrakt med Stor-Oslo
Prosjekt AS om prosjektutvikling. For tiden
pågår leietakersøk og forprosjektering. Det er
satt et krav om utleiegrad på minst 60 prosent
før utbygging startes.



Illustrasjoner fra interiør og byggeplass i Sandefjord.



Næringseiendom

Hovedformålet med Ovfs virksomhet innenfor forretningsområdet næringseiendom er å tilby egnede lokaler til kirkelige virksomheter. I 2011 ble porteføljen utvidet ved kjøp av 51 prosent av aksjene i Fred Olsens gt. 1, som er naboeiendommen til Kirkens Hus i Rådhusgt. 1-3.

Forretningsområdet næringseiendom er organisert i datterselskapene Rådhusgt. 1-3 KS, Clemens Eiendom KS, Granavolden Eiendom AS og FO1 Invest AS.

Rådhusgt. 1-3 KS

Ovf eier 96 prosent av Kirkens Hus, mens Presteforeningen eier de resterende 4 prosent av eiendommen. Bygget har en bokført verdi på 153 millioner kroner. Den markedsmessige verdien antas å ligge i størrelsesorden 180-200 millioner kroner. Brutto årsleie for 2011 var på 13,5 millioner kroner, og eiendommen er fullt utleid. Alle kontorlokalene er oppgradert etter at eiendommen ble kjøpt i 2003, og det pågår kontinuerlig nødvendig vedlikehold og tilpasninger av lokalene for å ivareta eiendommens verdier og leietakernes behov.

Fred. Olsens gt. 1

Kjøpet av 51 prosent av aksjene i eierselskapet til eiendommen Fred Olsens gt. 1 er et strategisk kjøp som gir mulighet for bedre utnyttelse av fellesfunksjoner som er etablert i Kirkens Hus. I tillegg dekker bygget et økt arealbehov for etablerte kirkelige leietakere. Eiendommen er under full rehabilitering og skal ferdigstilles i første halvår 2013. Eiendommen består av syv etasjer over bakken og en kjelleretasje. Eiendommens leieareal er i underkant av 7 000 kvadratmeter lyse arealer og om lag 1 000 kvadratmeter i kjeller. Om lag halvparten av arealet er utleid til Verdipapirsentralen, som er et datterselskap av Oslo Børs. Det pågår forhandlinger med andre leietakere om leie av de resterende kontorarealene.

Clemens Eiendom KS

Selskapets åtte eiendommer har et areal på totalt 8 850 kvadratmeter, og en bokført verdi på 107 millioner kroner. Det er i 2011 inngått ny leiekontrakt med Hamar bispedømmeråd for deres lokaler på Hamar. I Tromsø vil Bispegården gjennomgå omfattende oppgradering til tidsmessige lokaler for Nord-Hålogaland bispedømme, og byggearbeidene starter i april 2012 med ferdigstilling ved årsskiftet 2012/2013.

Arbeidene er kostnadsberegnet til i størrelsesorden 20 millioner kroner. Leietakerne er midlertidig flyttet til andre kontorlokaler.

Selskapet er i dialog med lokale interessenter om flere mulige eiendommer som kan gi lokaler for flere kirkelige leietakere ulike steder i landet.

Det har i 2011 pågått planlegging av et nytt kontorbygg for Mattilsynet på Ovfs eiendom Høyland prestegård i Sandnes. Leiekontrakten med Mattilsynet er ferdig forhandlet, og vil ventelig bli undertegnet i april 2012, med en leietid på 20 år fra innflytting. Bygget er på om lag 2 200 kvadratmeter, og total prosjektkostnad er beregnet til rundt 75 millioner kroner. Byggearbeidene vil bli gjennomført i regi av Clemens Eiendomsutvikling KS, og overdratt til Clemens Eiendom KS ved ferdigstilling for drift og utleie, etter planen ved årsskiftet 2014/2015. Eiendommen vil gi en løpende leieinntekt på i størrelsesorden fem millioner kroner.

Granavolden Eiendom AS

I 2011 er flere av bygningene på Granavolden Gjæstgiverveien vesentlig oppgradert. Overnattingsbygget har fått til sammen 21 rom med egne nybygde bad og er totaloppusset innvendig. Tekniske anlegg som oppvarming, elektriske installasjoner og brannforebyggende installasjoner har gjennomgått omfattende oppgraderinger. Deler av hovedbygningen, som er fredet, er også oppgradert, med overflatebehandling og ny møblering i spisesal, og med ni nyoppussede rom og tre nybygde bad i 2. etasje. Det gjenstår fremdeles betydelige bygningsmessige arbeider før anlegget i sin helhet kan sies å være tidsmessig. Fra 1. juli 2011 er det inngått avtale med ny driver av stedet. Besøkstallet for høsten 2011 har vært tilfredsstillende, til tross for pågående byggearbeider store deler av perioden. Mer enn halvparten av gjestene har kirkelig tilknytning. Det pågår vurderinger av framdrift og omfang for de videre rehabiliteringsarbeidene på gjæstgiveriet.



Kirkens Hus i Rådhusgt. 1-3 og Fred. Olsens gt. 1.



Småskala vannkraft – byggingen er i gang

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

Ny fornybar energiproduksjon er et satsningsområde, både nasjonalt og internasjonalt. EUs fornybardirektiv legger gjennom EØS-avtalen føringer for bransjen, og det er inngått en avtale om felles el-sertifikatmarked mellom Norge og Sverige fra 1. januar 2012. Denne teknologinøytrale ordningen skal gjelde en 15-års periode. Ut fra erfaringene i Sverige og kostnadsnivået for landbasert vindkraft er det påregnelig at tilleggsinntekten vil ligge i intervallet 15–25 øre/kWh.

Ressursene

Det er registrert vel 170 små og store vassdrag i fondets eie fordelt over hele landet. Av disse er det planlagt konsesjons-søknad for 42 vassdrag. Disse representerer en energimengde på 450 GWh og en samlet investering på 1,9 milliarder kroner. 1 GWh representerer energibruken til 50 husstander. Ved utgangen av 2011 var det sendt konsesjonssøknad for 36 prosjekter.

Fra gammel tid har vassdragene ofte vært grense mellom ulike eiendommer. I gjennomsnitt eier fondet 34 prosent av fallrettene i prosjektene som konsesjonssøkes. Det betyr at nabosamarbeid er vesentlig, og et prioritert område, som en del av medvirkningen til lokal verdiskaping og næringsutvikling.

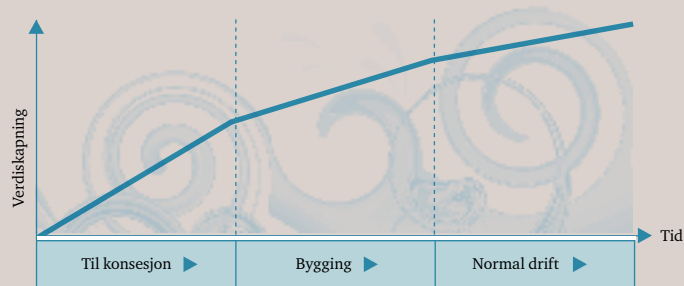
Fra konsesjonsfase til byggefase

Så langt er det gitt seks konsesjoner til Ovf-vassdrag. To av disse, Hynna og Litj-Hena i Tydal er besluttet utbygget. Byggingen av Hynna er godt i gang med planlagt ferdigstilling i desember 2012, mens bygging av Litj-Hena startes opp høsten 2012. I tillegg bygges det en felles nettstasjon. For de øvrige prosjektene er det flere forhold som må avklares før bygging kan besluttes. Særlig gjelder dette avklaring om nettilgang for levering av kraften. I en del områder er dette en utfordring.

Konsesjonssøknader har lang behandlingstid i NVE grunnet stor søknadsmengde. Vanligvis må det påregnes 5 – 6 år fra søknad sendes inn til konsesjons gis. Det forventes flere konsesjoner i de nærmeste årene. Dette medfører en meget aktiv utbyggingsfase frem mot 2020. Dette er en tidsmessig viktig grense da kraftverk må være satt i drift og godkjent innen denne tid for å være i posisjon til grønne sertifikater som gir en verdifull tilleggsinntekt på kraften.

Selskapet har også startet arbeidet med å forberede organisasjonen for drift av kraftverkene, som det etter hvert vil bli mange av.

Personalressursene som selskapet disponerer må etter hvert økes for å ivareta det økte aktivitetsnivået som utbyggingsfasen medfører.



FASER FOR VERDISKAPING FOR ET KRAFTPROSJEKT



Herefoss, Aust-Agder.

Samarbeid

Clemens Kraft har et utstrakt samarbeid med andre aktører i bransjen. Gjennom rammeavtaler er det et tett og konstruktivt samarbeid med viktige leverandører som gir kompetanseutvikling og erfaringsutveksling som er sentral for å finne gode og lønnsomme løsninger.

Selskapet samarbeider også med fall-eiere hvor Ovf ikke selv har fallrettigheter der det er gode prosjekter med stort utviklingspotensial.

Fondet og Clemens Kraft

Selve forutsetningen for forretningsområdet, utmarksressursen, eies av fondet. Etter hvert som prosjektene får konsesjon og bygges, vil kraftinntektene gi viktige bidrag til fondets avkastning. Clemens Kraft tegner seg for aksjer i utbyggings-selskapet minst i samsvar med fondets fallbrøk. Det betyr at man generelt vil ha en variasjon i aksjeposter fra noen få prosent til å eie enkeltelskaper 100 prosent.

Fondet har fått positiv respons på satsningen innen småskala vannkraft og får jevnlig henvendelser fra ulike bransjeaktører om for eksempel mulig samarbeid og porteføljetransaksjoner.

Vind

Clemens Kraft har også kartlagt vindressursene på 30 av fondets eiendommer med best vindkraftpotensial. Dette arbeidet videreføres i 2012. Ovf vil i utgangspunktet ikke stå for utbyggingen av vindkraft, men er positiv til å stille grunn disponibel for lønnsomme utbygginger. Dette gir i så fall verdiøkning på eiendommene og muligheter for nye inntekter i fremtiden.



IKT for kirkelige virksomheter

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

Ovf-nett har i mer enn ti år levert IKT-tjenester til flere kirkelige virksomheter. Ytelsene har bakgrunn i et behov for å oppnå stordriftsfordeler hvor flere mindre organisasjoner gjør bruk av de samme tjenestene. Ovf-nett leverer i tillegg tjenester til fondets egen organisasjon og til fondets leverandører innen forvaltning av eiendommene. Fondets mange ulike virksomhetsområder og en betydelig geografisk utbredelse gjenspeiles i kravene som stilles til dataløsninger for virksomheten.

Til sammen er rundt 500 brukere på rundt 30 steder over hele landet tilknyttet disse tjenestene. Antall brukersteder er redusert fra tidligere etter at Ovf har skiftet tjenesteyter i forbindelse med eiendomsforvaltningen. Tjenestene omfatter mer enn 20 ulike sluttbrukerapplikasjoner. I tillegg til dette er ca 1 300 prester i Den norske kirke tilknyttet et sikret lønns- og personalsystem. Ovf-nett er ansvarlig for sikret distribusjon av løsningen. Det er også etablert et kompetanseregister for prester som benyttes i forbindelse med gjennomføring av etterutdanningsprogrammer. Kompetanseregisteret er utviklet og driftes av Ovf-nett på oppdrag fra presteforeningen og er finansiert av departementet.

Kundeoppfølging

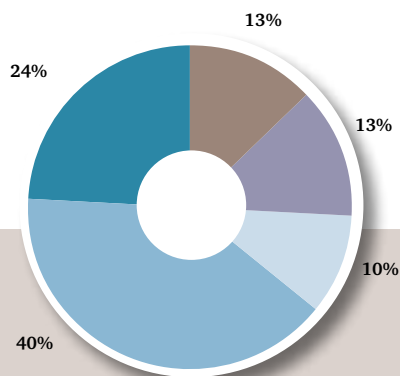
Det gjennomføres jevnlige kundemøter med bispedømmerådene, Kirkerådet og Nidaros domkirkes restaureringsarbeider.

Telefoni

Åtte bispedømmeråd benytter en IP-telefoniløsning. Løsningen ble etablert etter ønske fra bispedømmerådene hvor eldre løsninger måtte byttes ut. Ovf-netts allerede etablerte telenett for datatrafikk mellom bispedømmerådene gjør at IP-telefoni kan etableres uten trafikk-kostnad for telefoni mellom virksomhetene.

Stabilitet og sikkerhet

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



ANTALL BRUKERE AV IKT-TJENESTER FRA OV-F-NETT

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

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

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

TALL I MILL KRONER	2011	2010	2009
Driftsinntekter	784	770	913
Avskrivninger	-2 977	-2 692	-2 157
Refusjon forvaltningsorganet	-2 008	-2 274	-2 177
Kjøp av tjenester	-19 053	-18 423	-19 501
Annen driftskostnad	-6 126	-5 840	-4 923
Fordelt administrasjonskostnad	-2 936	-3 115	-2 792
Driftsresultat	-32 316	-31 574	-30 637
Investeringer	4 318	4 231	1 882



Kartløsning

Det er utviklet en digital kartløsning som dekker fondets behov innenfor eiendoms- og kontraktsforvaltningen. Det er tatt i bruk ny funksjonalitet i kartet som gir mulighet til å tegne og lagre påtegninger i kartet. Videre er det tatt i bruk funksjonalitet for å transformere koordinater til andre koordinatsystemer (særlig eldre). Dette er nyttig i forbindelse med avlesing av koordinater i eldre grensebeskrivelser og målebrev. Videreføring av prosjekt for å overføre historisk kirkegårdsgrunn til de lokale sokn har også i 2011 vært en hovedoppgave.

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

IKT og Kirken

I regi av Kirkerådet og KA har det vært arbeidet med helhetlig IKT-strategi for Den norske kirke. Det foreslås å etablere et felles driftsselskap hvor de ulike aktører er kunder. Saken ligger hos departementet til vurdering.



Naturalytelser

Opplysningsvesenets fond holder boliger for prester i Den norske kirke.

Fondet yter IKT-tjenester til kirkelige organer og låner ut midler til ulike kirkelige formål.

Dette er ytelse av ikke-finansiell art som bidrar til å oppfylle fondets forpliktelser.

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

Husleie presteboliger

Prestene i Den norske kirke har boplikt og betaler en lav husleie (kroner 3 409 pr. måned i 2011) for presteboligene. Dette er å anse som en form for kompensasjon for boplikten. Husleien fastsettes med virkning for ett år av gangen. Avtalen mellom Fornyings- og administrasjons- og kirkedepartementet og Presteforeningen innebærer at Ovf er bundet til å leie ut på vilkår som medfører en lavere samlet inntekt enn dersom leietakerne kunne velge fritt. Det er utarbeidet et estimat for den markedsbaserte husleien. Estimater er basert på ulike forutsetninger hva angår standard og lokalisering. For 2011 er estimatet basert på antall boliger og husleie (kr. per m² per år) slik dette fremkommer i tabellen nedenfor.

Type bolig	Distrikt		By		Pressområde	
	Antall	Husleie	Antall	Husleie	Antall	Husleie
Høy standard	84	494	29	1 489	18	1 985
Middels standard	238	494	26	992	24	1 489
Lav standard	12	249	3	494	0	992

Ut i fra ovennevnte forutsetninger er markedsleien for 2011 estimert til 49,3 mill. kroner. Den maksimale (gitt 100 % utleie til enhver tid) leieinntekten for samme år er beregnet til rundt 15,2 mill. kroner basert på den avtalebaserte husleien fondet mottar per bolig og antall boliger som kan leies ut. Naturalytelser knyttet til presteboliger utgjør således 34,1 mill. kroner for 2011.

I tillegg kommer at fondet hvert år anvender store midler til knyttet til vedlikehold, drift og oppgradering av presteboligene. For 2011 utgjorde dette ca. 107 mill. kroner.

Datatjenester

Fondet yter datatjenester til rundt 500 brukere. Disse er lokalisert i og utenfor Kirkens hus i Oslo. Fondets egne ansatte og ansatte hos tjenesteleverandørene omfatter rundt 80 brukere. Dette tilsier at det alt vesentlige av det totale antall brukere befinner seg utenfor Opplysningsvesenets fond. Kirkerådet, bispedømmerådene og Nidaros Domkirkes Restaureringsarbeider representerer de største brukermiljøene utenfor fondet. Det betales ikke vederlag for IKT-tjenester som ytes av Ovf. Et kostbasert prinsipp for verdsettelse av datatjenester som ytes til andre enn Opplysningsvesenets fond (herunder de nevnte tjenesteleverandører) tilsier at verdien for 2011 er på ca. 13,4 mill. kroner. Ved beregning av denne verdien er det hensyntatt kostnader og andel avskrivninger som ikke kan henføres til Ovf. Det er anvendt et gjennomsnittsprinsipp for beregning av de nevnte virksomhetenes relative andel av de totale IKT-kostnadene.

Utlån til kirkelige formål.

Fondet yter lån til kirkelige formål og til kommunale presteboliger. Lånene gis på vilkår som er gunstigere enn hva låntakerne antas å kunne oppnå i markedet. For beregning av verdien av subsidiert rente, er lagt til grunn at 3 mnd. NIBOR + 1,5 % uttrykker markedsrenten. Naturalytelser blir beregnet som forskjellen mellom markedsrente og fondets vilkår. For utlån til kirkelige formål har gjennomsnittrenten i 2011 vært 2,31 %, mens den for utlån til kommunale presteboliger har vært 2,5 % i gjennomsnitt. Samlet utgjør verdien av subsidiert rente i 2011 ca. 1,4 mill. kroner.

Samlet verdi av naturalytelser

Tabellen nedenfor viser samlet verdi av naturalytelser fra Opplysningsvesenets fond beregnet som redegjort for over i perioden 2008–2011.

	2011	2010	2009	2008
Presteboliger	34 100	32 800	30 900	30 000
IKT-tjenester	13 400	13 300	13 000	12 400
Utlån	1 400	1 700	1 300	2 100
Sum naturalytelser	48 900	47 800	45 200	44 500



Neset prestegård, Møre og Romsdal.



Summary in English

The Norwegian Church Endowment (Ovf) is grounded in the Norwegian constitution and its assets dates back to the Middle Ages and the presence of the Catholic Church in Norway. The fund is a legal entity, with the majority of assets in real property and financial assets. By the end of 2011 the value of the fund is app. NOK 7 000 million.

Clergymen's residences

One of the fund's major obligations is to provide homes to clergymen employed by the Church of Norway. Ovf owns 436 vicarages including 11 bishop residences. 105 of these buildings are listed cultural heritage properties. The total area of the buildings, including garages etc., account for an area of 197 340 yards². Over the last five years more than 330 vicarages have been upgraded and refurbished.

Leaseholds

By the end of 2011 Ovf had more than 8 000 leaseholds, of which 5 500 are let for residential and leisure purposes. In addition there are approximately 150 residential areas.

Owing to a new government instruction for leasehold from 2007, which puts restrictions on increase of lease fee and sales price, the division's income was reduced significantly from 2009. The 12th of May 2010 the Norwegian Supreme Court ruled the new *Instruction for leasehold* inconsistent with the Norwegian constitution; the *new instruction* is not to include Opplysningsvesenets fond. Ovf received in 2011 a compensation for the loss of future income caused by the *instruction* for the years 2009 and 2010.

Agriculture

Ovf has a total of 158 farm leases. 128 of these are purely lease of land for agricultural purposes. The 35 working farms are primarily kept due to their cultural and historical heritage importance.

Cultural heritage properties

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

Forestry

Ovf owns 842 000 acres of forests and outfields. Nearly 60 % (485 000 acres) are used for commercial forestry trade. 70 000 m³ of timber were felled throughout 2011, 20 % more than the previous year. Regeneration through growth and replanting of the forest accounted for app 100 000 m³ in 2011.

Income from cabins, hunting and fishing rights have increased by 7 % in 2011. This despite new quota restrictions and the shortening of the fishing season for salmon. Including the income from minerals, such as gravel, the outfield activities ended marginally up from 2010.

Property and real estate development

Ovf is working with a portfolio of 50–60 prospects of property developments, including a few real estate developments. The main purpose of the property development is to regulate the site before selling it. Some major sites, in high valued areas, are to be developed and kept to increase the fund's yearly operation cash flow. Many of the projects are to be transferred (sold) to Clemens Eiendomsutvikling KS, Ovf's wholly owned subsidiary. By the end of 2011 the value of the total portfolio of property development was NOK 700 million.

Office real estate

Clemens Eiendom KS, another wholly owned Ovf subsidiary, owns several office properties that are let out to church related purposes. In 2011 Ovf bought 51 % of Fred Olsens gate 1 through its holding company FO1 Eiendomsinvest AS, making a total portfolio of 9 properties for this purpose in 2011. Fred Olsens gate 1 is undergoing rehabilitation and is expected ready for commercial use early 2013. The net operating income from this business unit was NOK 21 million in 2011.



Small Hydro-electric power (HEP) plants

After years with systematic work of identifying potential generating sites, Clemens Kraft KS (a wholly owned Ovf subsidiary) received its first generating license in late 2010. The building of Hynna Power Plant started in 2011 and is estimated to be in full operation by the end of 2012.

Ovf, on its own and with partners, had by the end of 2011 applied for 29 generating licenses (all waterfalls). The plan is to apply for a total of 42 licenses, which represent a total of 427 GWh and Ovf's share is approximately 34 %. For Ovf's share this represent a total potential investment of app 650 million NOK if all 42 licenses are granted.

Information technology

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

Financial Portfolio

The financial portfolio increased by 4.7 percent in 2011 to NOK 1 991 million, mainly due to compensation received for loss of future income from leaseholds regulated under the new government instructions.

In 2011 the financial business unit had a net loss of NOK -49 million compared to net profit of NOK 111 million in 2010.

The total return on the financial portfolio was -2.6 % in 2011 compared to 6.3 % in 2010. A volatile year in the stock markets resulted in a stock portfolio return of -14.6 % in 2011, while fixed income securities gave a return of 7.1 % in 2011. Respectively these assets make out 21 % and 45 % of Ovf's total financial portfolio.

Due to increased activities in the fund's own divisions for energy and real estate, the future strategy for the financial portfolio is to focus on diversification in relation to the whole fund – not only to the financial portfolio. There is also a con-

stant focus on investment ethics which in 2011 resulted in a joint project with Det Norske Veritas (DNV) surveying financial brokers compliance with ethical guidelines for Social Responsible Investments (SRI). This project has a 4-year scope and has already received international attention.

SUMMARY OF ANNUAL ACCOUNTS

Net operating income decreased by -3.5 % in 2011 to NOK 521 million, and the operating cost increased with 8 % to NOK 248 million. Net operating profit includes compensation from the state of NOK 227 million in 2011 and NOK 300 million in 2010.

Ovf's net income decreased by -45 % in 2011 to NOK 234 million, a decrease mainly caused by poorer results from the financial portfolio.

Allocations 2011

	NOK 1000
Net income	234 271
Capital Fund	153 529
Other Equity	80 742
Total allocations	234 271



FOTO:

Yvonne Holdt: Portretter og bilder på side 39

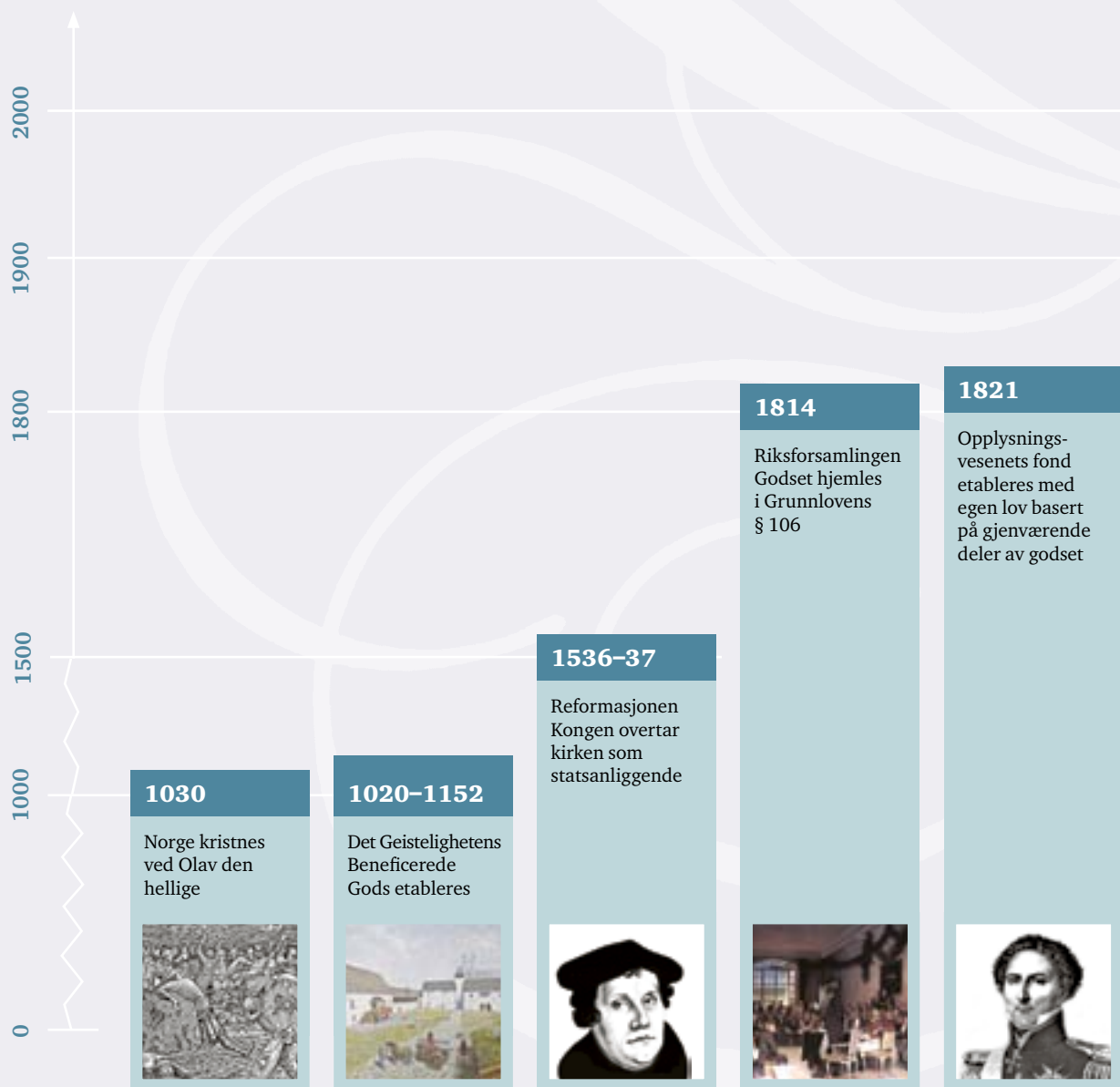
Jiri Havran: Omslag og bilder på side 2, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27

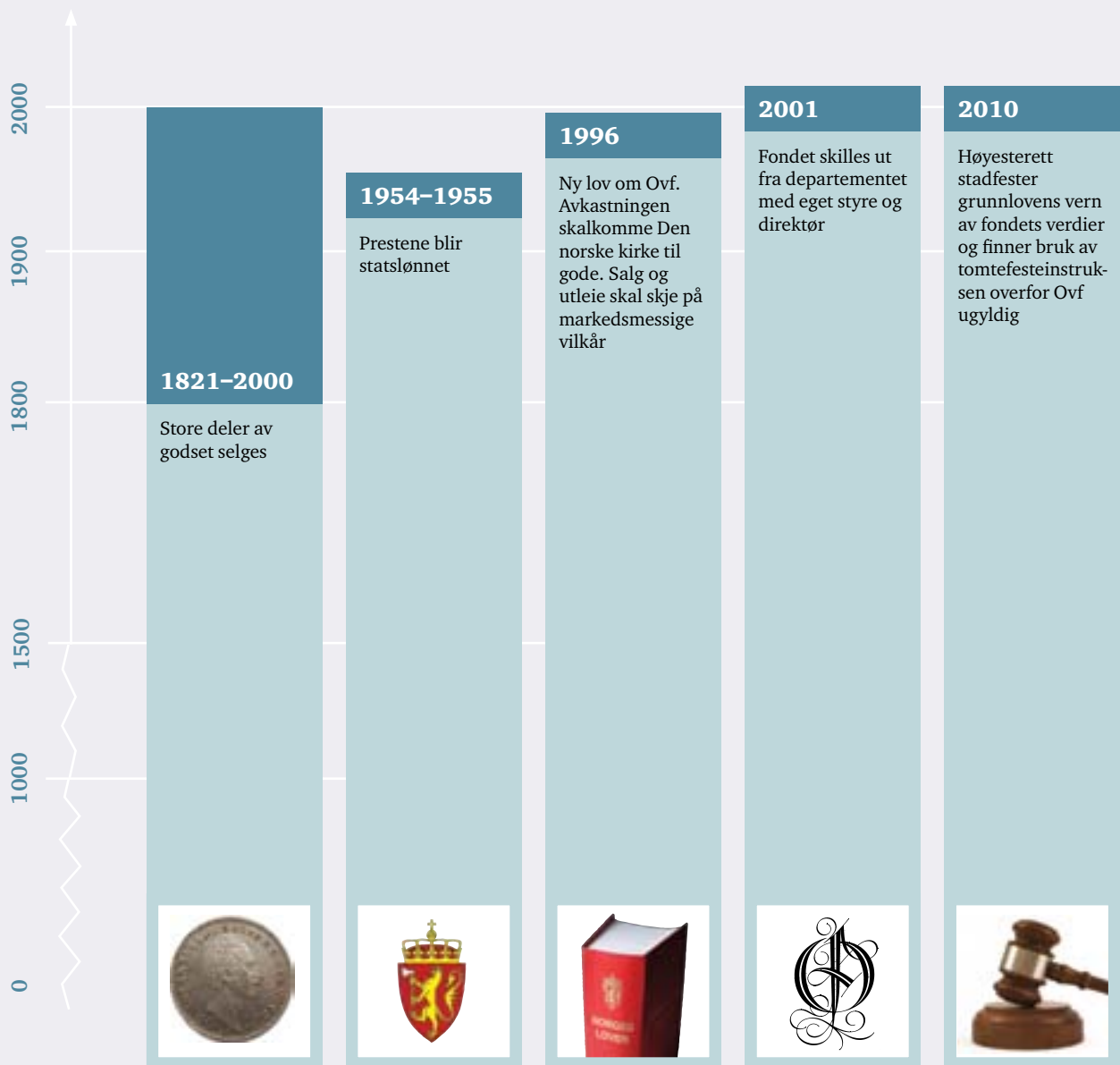
Anne Lise Norheim: Bilder på side 7, 24, 25, 41, 43

Ovf: Bilder på side 13, 29, 33, 37



Fondets historie





ORD OG UTTRYKK

Aktivklasser

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

Arbeidslikviditet

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

Emerging markets fond

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

Forpaktingsbruk

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

GWh

1 GWh tilsvarer gjennomsnittlig årlig strømforbruk til 50 norskehustander.

Hedgefond

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

ILO

International Labour Organization.
FNs internasjonale arbeidsorganisasjon.

IRR

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

Jordleiebruk

Landbrukseiendom hvor utleie av jordbruksareal og bygninger skjer separat.

LNF verdi

Verdi på områder avsatt til landbruk, natur og friluftformål.

NIBOR

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

Private Equity

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

Pyntegrønt

Grener og eviggrønne trær til bruk i dekorasjoner.

DESIGN OG PRODUKSJON: 07 GRUPPEN

TRYKK: GRØSET





OPPLYSNINGSVESENETS FOND

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