



Referanser:

Arkivsak: 20/02131-107

Saksdokumenter:

Utkast til reviderte vedtekter Dnke
Utkast til revidert eierskapspolitikk - Dnke
Forretningsplan til KR (styrebehandlet 10 sept)

Dnk eiendom AS - vedtekter, eierskapspolitikk og forretningsplan

Sammendrag

Kirkerådet har tidligere i flere omganger behandlet overføringen av eiendom fra OVF (nå Allstad AS) til Den norske kirke, og etableringen av Dnk eiendom AS. Det har vært lagt til grunn at Kirkerådet skal ta stilling til eierskapspolitikk og til selskapets vedtekter før første pulje av eiendom overføres. I tillegg har det vært forutsatt at Kirkerådet skal få selskapets forretningsplan til orientering.

Overføringen av første pulje av eiendom (om lag 110-120 eiendommer) planlegges å skje 1. november, og de tre dokumentene legges nå frem for Kirkerådet som forutsatt.

Forslag til vedtak

- 1) Kirkerådet slutter seg til fremlagt utkast til oppdaterte vedtekter for Dnk eiendom AS.
- 2) Kirkerådet slutter seg til fremlagt utkast til eierskapspolitikk.
- 3) Kirkerådet tar fremlagte utkast til forretningsplan til etterretning.

Saksorientering

Bakgrunn

Kirkerådet aksepterte statens tilbud om økonomisk kompensasjon i forbindelse med delingen av OVF (nå Allstad AS) i sin behandling av sak KR 43/24. Statens tilbud innebærer en økonomisk kompensasjon på totalt 1,3 mrd kr, utbetalt i 2024 og 2027. Eiendommene overføres over noe tid, første pulje med 110-120 eiendommer er planlagt overført 1. november i år.

Som det fremgikk av sak KR 43/24 er kompensasjonen langt lavere enn hva Den norske kirke har argumentert for i dialogen med staten, og det ble i saken beskrevet mulige konsekvenser.

Selskapet må nå tilpasse forvaltning og drift av eiendommene til en trangere økonomisk situasjon enn vi hadde håpet. Dette vil medføre vanskelige avveininger mellom hva som er ønskelig og hva som er økonomisk mulig. Etter at porteføljen er overtatt, vil selskapet trenge noe tid for å analysere porteføljen og etablere en tett dialog med bispedømmene og berørte sokn, for å få et best mulig grunnlag for å gjennomføre tilpasninger i porteføljen. Dette er beskrevet slik i selskapet utkast til forretningsplan som ligger vedlagt til orientering:

Selskapet vil bruke den første tiden etter at det kommer i operativ drift til å bli kjent med porteføljen og med behovene til brukerne, lokalsamfunnet og andre interessenter. Det vil kunne finnes gode løsninger hvis det skapes en konstruktiv og åpen dialog slik at alle gode krefter mobiliseres for å finne de beste tiltakene. Selskapet vil ikke iverksette strukturelle endringer av betydning i porteføljen uten at det på forhånd har vært dialog med bispedømmene om dette.

Denne forretningsplanen er utarbeidet før porteføljen er overtatt, og før selskapets ansatte er kommet på plass. Det er derfor for tidlig å beskrive konkrete tiltak som kan iverksettes, men både rehabilitering, ombygging, bruksendring, salg og samarbeid med lokale aktører om bruk, drift og vedlikehold er aktuelle tiltak som kan vurderes i det enkelte tilfelle.

Basert på Kirkerådets aksept av statens tilbud, ble det 28. juni 2024 inngått en avtale mellom OVF og Kirkerådet om den praktiske gjennomføringen av overføring av boligene. Det gjenstår å inngå en avtale om overføring av de fire næringseiendommene. Det er også dialog med Statsbygg om overføringen av Oslo bispegård. Avtalen om overføring av boligene innebærer at partene skal arbeide for at minst 110 eiendommer kan overføres 1. november i år. En viktig oppgave nå er å verifisere at boligene er klare for overføring, eiendomsteknisk, juridisk, praktisk osv. Det arbeides også med å legge til rette for en raskest mulig overføring av de resterende eiendommene. Det som særlig kan forsinke overføring er utfordringer knyttet til fradeling.

Etter aksepten av statens tilbud, har selskapet intensivert arbeidet med å forberede operativ drift. Dette innebærer at oppstartorganisasjonen er besluttet og selskapet har meldt seg inn i en arbeidsgiverorganisasjon (KA). Det er tegnet avtale om pensjons- og forsikringsordninger for de ansatte og det arbeides med å etablere de nødvendige styrende dokumenter og støttesystemer. Det arbeides dessuten med å overført fra OVF (nå Allstad AS) all nødvendig informasjon og dokumentasjon for å kunne forvalte eiendommene forsvarlig og effektivt fra overtagelsen.

Selskapet vil ved overtagelse av første pulje av eiendommer ha åtte ansatte. Av disse er fire rekruttert eksternt, mens tre overføres fra Allstad AS og en overføres fra

Kirkerådet. Tre av de eksternt rekrutterte har tiltrådt i sine stillinger i løpet av august. De øvrige ansatte tiltrer 1. oktober.

Forvaltning av eiendommene som overføres fra Allstad AS er lagt til aksjeselskapet Dnk eiendom AS både for å sikre en målrettet og profesjonell forvaltning, og for å skape et tydelig skille mot Den norske kirkes allmenne virksomhet. Eiers styring av selskapet må skje i henhold til bestemmelsene i aksjeloven, dvs gjennom fastsettelse av vedtekter og vedtak i selskapets generalforsamling.

Kirkerådet behandlet første utkast til vedtekter og eierskapspolitikk i forbindelse med stiftelsen av selskapet i desember 2022. Når rammene for selskapets virksomhet nå er endelig avklart, er det foretatt en ny gjennomgang av vedtekter og eierskapspolitikk og foreslått enkelte justeringer. Parallelt med dette har selskapet utarbeidet et utkast til en oppdatert forretningsplan for driften frem til utgangen av 2025.

De tre dokumentene følger som vedlegg til denne saken, og omtales kortfattet i pkt 1-3 nedenfor.

1. Om utkast til vedtekter

Vedtektene angir de overordnede målene for selskapet og angir visse rammer for selskapets virksomhet. I forhold til forrige versjon av vedtektene, er formålsformuleringene konkretisert og tydelig innrettet mot å bidra med boliger for å lette rekruttering av prest i rekrutteringssvake områder med svakt fungerende boligmarked, og å bidra til å forvalte prestegårdshistorien. Utkastet legger dessuten til grunn at selskapets plassering av ledige økonomiske midler skal gjøres til lav eller moderat risiko. I tillegg er vedtektenes omtale av signaturrett (tidligere § 6) tatt ut, i og med at det ikke er et krav om å omtale dette i vedtektene, og at det uansett er det som er registrert i Brønnøysundregistret som er gjeldende.

I forbindelse med overføring av eiendommer og økonomisk kompensasjon fra Allstad AS må § 3 om aksjekapitalen endres. Denne endringen vil bli innarbeidet før oppdaterte vedtekter sendes inn til Brønnøysundregistrene.

2. Om utkast til eierskapspolitikk

Beskrivelsen av eierskapspolitikken er todelt. Den første delen (pkt 2) beskriver hvordan Kirkerådet vil utøve sin eierfunksjon. Her er det lagt vekt på at eierskapet skal forvaltes i tråd med aksjelovens bestemmelser, og på en slik måte at selskapets får et tydelig og reelt handlingsrom for sin virksomhet.

Dokumentets andre del (pkt 3) angir konkrete ambisjoner og rammebetingelser som er tenkt formidlet til selskapet gjennom generalforsamlingsvedtak i etterkant av Kirkerådets behandling. Her er det blant annet tatt inn bestemmelser om at selskapet må sikre økonomisk balanse på sikt, og at målet om å sikre bolig til prest skal prioriteres høyere enn målet om å ivareta prestegårdshistorien.

3. Om selskapets utkast til forretningsplan (orienteringssak)

Selskapet er ikke i operativ drift, og har foreløpig bare noen få av stillingene besatt. Eiendommene overtas ikke før 1. november, og selskapet har derfor ikke full oversikt over hverken tilstand, utfordringer eller lokale forhold knyttet til porteføljen. De økonomiske rammene for selskapet gjør at prioriteringene blir både viktige, vanskelige og til dels tidkrevende.

I en slik situasjon er det ikke hensiktsmessig at forretningsplanen i foreliggende versjon inneholder konkrete detaljerte prioriteringer av bygningstiltak for perioden frem til utløpet av 2025 (første driftsår). I stedet er det lagt vekt på å beskrive selskapets rammebetingelser, interessenter og kjente utfordringer og muligheter. Som det fremgår av planen, legger selskapet vekt på tett og god dialog med bispedømmene, lokalkirken og andre aktører som kan bidra til å forvalte og utvikle eiendommene i samsvar med selskapets målsettinger. I løpet av første driftsår vil selskapet oppdatere forretningsplanen, slik at den setter retning for de konkrete avveininger og prioriteringer som selskapet må gjøre i de kommende årene.

Forretningsplanen er selskapets eget dokument og skal ikke vedtas av Kirkerådet.

4. Anbefaling

Etter administrasjonens vurdering gir utkastet til vedtekter og utkastet til eierskapspolitikk tydelige og hensiktsmessige rammer for selskapets virksomhet og for rettssubjektet Den norske kirke sin utøvelse av eierskapsfunksjonen. Kirkerådet anbefales derfor å vedta disse to dokumentene.

Selskapets forretningsplan vurderes som et godt grunnlag for selskapets virksomhet i oppstartfasen, og Kirkerådet anbefales å ta denne til etterretning.

Økonomiske/administrative konsekvenser

Vedtaket i samsvar med anbefalingen har ingen direkte økonomiske eller administrative konsekvenser. Begrensningen av den risiko som selskapet kan ta ved plassering av sin finanskapital til lav/moderat kan bety at den forventede avkastning blir lavere enn hvis det var åpnet for å ta høy risiko. Administrasjonen vurderer at de styringssignalene som gis på dette området innebærer en rimelig avveining mellom risiko og forventet avkastning.

Vedlegg:

- 1) Utkast til reviderte vedtekter
- 2) Utkast til eierskapspolitikk
- 3) Forretningsplan Dnk eiendom AS (2024-2025)