



Referanser: KR 49/22

Arkivsak: 21/03805-4

KR 96.1/22 Utkast til stiftelsesprotokoll m vedtekter
KR 96.2/22 Villighetserklæring utkast
KR 96.3/22 Utkast DnK Eiendoms eierskapspolitikk
KR 96.4/22 Utkast til Forretningsplan Dnk Eiendom AS
KR 96.5/22 Utkast til Instruks for styret
KR 96.6/22 Utkast til Instruks for daglig leder

Etablering av eiendomsselskap - stiftelse av selskapet og forberedelse av overføring

Sammendrag

I denne saken legges det frem forslag om stiftelse av et heleid eiendomsselskap av rettssubjektet Den norske kirke som skal forvalte bolig- og næringseiendommer som skal overføres fra Opplysningsvesenets fond (OVF). I saken gis det også en status for arbeidet i fellesprosjektet med OVF. Det er fortsatt en del uklarheter knyttet til når eiendommer kan overføres, og hva som vil bli de økonomiske rammebetingelsene for eiendomsvirksomheten. I saken redegjøres det for hvorfor dette fortsatt er uklart. Til tross for uklarhet, planlegger administrasjonen for en overføring av første pulje av eiendommer i løpet av 2023.

Det foreslås at selskapet stiftes med navnet «Dnk Eiendom AS», og at stiftelsen skjer så snart som mulig etter at Kirkerådet har besluttet stiftelse av selskapet. Selskapet vil i en innledende fase fungere som et interimselskap. Kirkemøtet må formelt sett godkjenne etableringen av selskapet på sitt møte i august. Interimperioden vil vare fra stiftelsestidspunktet og frem til overtakelse av første pulje med eiendommer. I tillegg til å forberede overtakelsen av eiendommer og kontraktsforhold, vil interimselskapet arbeide med å bygge opp selskapsorganisasjonen med ansatte, avtaler (bl.a. tariff og pensjon), nødvendige systemer og rutiner. Interimperioden må også benyttes til å avdekke og redusere risiko knyttet til overtakelse av eiendommene fra OVF. Selskapets forberedende aktiviteter vil skje i nær dialog med administrasjonen i Kirkerådet.

I saken beskrives rollefordeling mellom eier, styre og daglig leder og det foreslås at Kirkerådets direktør gis fullmakt til å stifte selskapet samt gjennomføre generalforsamling på vegne av eier. I saken presenteres utkast til eierskapspolitikk

og forslag til involvering av Kirkerådet i prosessen frem til overføring og idriftsettelse, inklusive hvilke saker som skal legges frem til beslutning i Kirkerådet.

Forslag til vedtak

1. Kirkerådet gir direktøren fullmakt til å:
 - a) stifte selskapet Dnk Eiendom AS med en aksjekapital på 30 000 kroner
 - b) gjennomføre generalforsamling på vegne av eier, rettssubjektet Den norske kirke, innenfor de rammer som er fastsatt i selskapets vedtekter og i denne saken.
 - c) supplere utkast til stiftelsesdokument med navn på styremedlemmer som fyller en samlet kompetanseprofil som beskrevet i selskapets vedtekter og denne saken.
2. Kirkerådet tar utkast til eierskapspolitikk og utkast til forretningsplan til orientering.
3. Kirkerådet skal få seg forelagt forslag til økonomimodell, med prinsipper for beregning av finansiell kompensasjon som skal følge eiendomsvirksomheten, før forslaget sendes til Barne- og familiedepartementet.
4. Kirkerådet skal beslutte selskapets overtakelse av eiendommer fra Opplysningsvesenets fond, og skal få seg forelagt en sak om dette før overtakelse gjennomføres og selskapet settes i drift. I denne saken skal også Kirkerådet få seg forelagt
 - a) oppdatert eierskapspolitikk til beslutning
 - b) oppdatert forretningsplan til orientering

Saksorientering

Bakgrunn og status i arbeidet

Innledning

I vedtak i KR-sak 49/22 sluttet Kirkerådet seg til prinsippet om at eiendomsvirksomheten som overtas fra Opplysningsvesenets fond (OVF) skal organiseres i et aksjeselskap som er heleid av rettssubjektet Den norske kirke, og at dette selskapet kan etablere et eller flere datterselskaper. I saken ble Kirkerådet forespeilet at sekretariatet ville komme tilbake med en ny sak til avgjørelse hos Kirkerådet før selskapet etableres.

Den norske kirkes arbeid med å overta eiendom fra OVF er sammensatt, og består i grove trekk av to deler.

Den første delen handler om å definere nærmere hva som skal overføres fra OVF og hvilken finansiell kompensasjon som skal følge eiendomsvirksomheten. Denne delen av arbeidet er organisert i et fellesprosjekt mellom kirken og OVF (Fellesprosjektet),

der Barne- og familiedepartementet (BFD) er prosjekteier, OVF er prosjektleder og Kirkerådet er prosjektdeltaker.

Den andre delen handler om hvordan kirken skal ivareta forvaltningen av det som overføres. Denne delen av arbeidet styrer kirken i stor grad selv, men arbeidet har nær sammenheng med arbeidet i Fellesprosjektet. Selv om denne saken for det meste handler om organiseringen av forvaltningen på kirkelig side, gis det derfor en kort status for arbeidet i Fellesprosjektet.

Om fradeling av eiendommer som skal overtas

Regjeringen har fattet beslutning om fordeling av eiendom mellom OVF og kirken i flere runder, og ved brev av 29. juni 2022 er fordelingen av samtlige eiendommer klar. Denne fordelingen innebærer at kirken skal overta i alt 170 eiendommer;

- 158 presteboliger (hvorav 5 erstatningsboliger og 3 forpaktningsbruk)
- 8 bispeboliger (Borg, Hamar nye, Agder nye, Bjørgvin, Møre nye, Nidaros, presesboligen i Trondheim, Sør-Hålogaland nye)
- 3 bispekontorer (Borg, Hamar og Nord-Hålogaland) samt en næringsseksjon i Nidaros bispegård
- Oslo bispegård (som ikke eies av OVF i dag)

I tillegg kommer 193 tomter som skal overføres soknene.

For et flertall av eiendommene vil det være behov for å gjøre en fradeling, fordi eiendommer omfatter større areal og/eller flere bygg enn det kirken skal overta. Med noen få unntak, har det vært departementets forutsetning, at kirken skal overta presteboligen og garasjen, og ikke andre bygg på eiendommen. De har også presisert at vedlikeholdsetterslep kun skal beregnes for disse bygningene. Arbeidet med å gjennomgå hver enkelt eiendom har vært tidkrevende, men ved framsendelse av denne saken, er partene enige om forslag til fradeling for alle eiendommer som krever fradeling, med unntak av fire kulturminneeieendommer som vil bli oversendt til BFD for beslutning. Disse fire er Hole, Brunlanes, Hobøl og Orkdal. I løpet av november skal Fellesprosjektet sende inn resultatet av gjennomgangen av eiendommer til fradeling til BFD. Etter BFDs behandling, starter arbeidet med å sende inn fradelingssøknader til kommunene. For visse enkle fradelingsaker er søknad allerede sendt inn.

For flere av eiendommene har administrasjonen valgt å be om flere bygninger enn boligen og garasjen, og i noen tilfelle har OVF også tilbudt flere bygninger. Dette dreier seg i hovedsak om mindre bygg på gårdstun som uthus, kårhus, stabbur osv., der det ville framstå som kunstig å dele opp tunet. For de eiendommene som overtas som kulturminner, har administrasjonen hatt et særlig fokus på at den kirkelige eiendommen får grenser som sikrer bevaring av kulturminneverdien ved eiendommen. For disse eiendommene vil det i enkelte tilfeller også være aktuelt å ta med større driftsbygninger.

Om overføringsmetode og konsernregnskap

OVF og Kirkerådet er ikke enige om overføringsmetode for eiendommene. OVF mener at loven med forarbeider forutsetter at eiendommene kun kan overføres til rettssubjektet Den norske kirke, mens Kirkerådet mener at eiendommene kan overføres fra OVF og direkte til det/de selskap som etableres av rettssubjektet Den norske kirke. Bakgrunnen for at administrasjonen i Kirkerådet har ønsket denne framgangsmåten, er at § 5 i lov om Opplysningsvesenets fond forutsetter at overføringen ikke skal berike Den norske kirkes allmenne virksomhet. Administrasjonen er urolig for en mulig langsiktig konsekvens for finansieringen av Den norske kirkes virksomhet, ved at eiendomsverdiene i en kortere eller lengre periode kommer inn i rettssubjektet Den norske kirkes balanse.

Ved å overføre eiendommene direkte fra OVF til det/de selskap som etableres, og ikke til rettssubjektet Den norske kirke, vil det helt fra start være et tydelig økonomisk skille mellom eiendomsvirksomheten og kirkens allmenne virksomhet. På grunn av uenighet mellom partene, har hver av partene sendt brev til BFD for å få en avklaring på denne problemstillingen.

Det er også behov for å få klarhet i den regnskapsmessige presentasjonen av strukturen på kirkelig side, etter eiendomsoverføringen. Administrasjonen mener at en kombinasjon av direkte overføring til Dnk Eiendom AS, og en beslutning om ikke å utarbeide konsernregnskap, vil være den beste løsningen for å sikre en lukket økonomi for eiendomsvirksomheten. Spørsmålet om utarbeidelse av konsernregnskap er forelagt eksternrevisor og ekstern advokat, som mener at mye tyder på at det ikke er grunnlag for å utarbeide slikt regnskap. Det skyldes at rettssubjektet Den norske kirke ikke vil anses å ha verken kontroll over, eller risikoen for, eiendelene som overføres fra OVF. Det vises til lovens forutsetninger for overføring og forslaget om å vedtektsfeste et utbytteforbud.

Administrasjonen har ved fremsendelsen av denne saken ennå ikke mottatt svar fra BFD.

Om puljevis overføring

OVF og Kirkerådet synes å være enige om at det kan være hensiktsmessig å overføre eiendommene puljevis, dvs. ikke vente med å overføre eiendommer til alle eiendommene er klare for overføring, men at Den norske kirke kan overta eiendommene i to eller tre puljer. Begrunnelsen for en puljevis overføring er flere. En viktig grunn, er at det vil ta tid å få alle eiendommer fradelt og klargjort for overføring. I tillegg til at kommunene skal behandle fradelingssøknader, vil det være behov for bl.a. gjennomgang og sletting av heftelser, overføring av kontraktsforhold osv. Ved å vente til alle eiendommer er klare, vil det kunne ta lang tid før overføring kan skje. En annen viktig grunn, er at kirken starter sin eiendomsvirksomhet fra grunnen, dvs. at man starter en virksomhet som man har begrenset erfaring med å drive på nasjonalt nivå. En gradvis tilførsel av eiendommer til forvaltning, vil legge til rette for en skrittvis oppbygging av forvaltningsorganisasjonen, med muligheter for læring underveis og justering av virksomhetens innretning ved behov. En gradvis tilførsel vil også legge til rette for en god ivaretagelse av leietakerne i overgangen.

Om forholdet til konsesjonsregelverket

Ved behandling av saken i mai, ble det stilt spørsmål ved om overføring til et selskap vil forringe muligheten til å oppnå konsesjon til erverv iht. konsesjonsloven sammenliknet med at eiendommene skulle overføres til rettssubjektet Den norske kirke.

Boligene som skal overføres til rettssubjektet ligger enten på en vanlig boligtomt, eller det vil bli gjennomført fradeling av slik tomt. På tidspunkt for overføring av eiendommer vil dermed nødvendig fradeling allerede være gjennomført. De «vanlige» presteboligene vil normalt vurderes som boligeiendom, hvor det er konsesjonsfrihet. Det kan tenkes unntak der boligen har med seg noe utmark eller hvor arealet som følger med er større enn en vanlig boligtomt. Så lenge den samlede eiendom har karakter av en boligeiendom, vil det normalt gis konsesjon. Et annet unntak er i kommuner med o-grense, dvs. at det må gis konsesjon for alle erverv. Men heller ikke her er det sannsynlig at kommunene vil nekte konsesjon, så lenge eiendommen har karakter av boligeiendom.

Når det gjelder de tre forpaktningsbrukene, vil behandling av delingssaken være avgjørende for om kirken kan overta boligdelen eller ikke. Hvis kommunen først gir aksept for deling, er det lite sannsynlig at de i etterkant vil nekte konsesjon for ervervet. Da er det jo nettopp en boligeiendom som er skilt ut. Dersom kommunen derimot nekter fradeling, er det et spørsmål om hvem som skal være eier av forpaktningsbruket, Den norske kirke eller OVF. Dersom BFD skulle komme til at det er kirken som skal overta eiendomsretten til forpaktningsbruket, vil spørsmålet om overføring av forpaktningsbrukene til et selskap kunne komme på spissen.

Økonomimodell boligeiendom

Fra Fellesprosjektet med OVF har BFD bestilt en beregning av nåverdien av eiendommene som kirken blir eier av. Dette innebærer at eiendommenes og eiendomsselskapets inntekter fratrukket kostnader skal beregnes over en tidsperiode. Resultatet blir en strøm av innbetalinger og utbetalinger (kontantstrøm) som diskonteres til nåverdi, det vil si med fradrag for tidsverdi og risiko. Beregningen vil være grunnlag for at Dnk Eiendom AS skal motta en finansiell kompensasjon i tillegg til eiendomsporteføljen.

Inntekter beregnes ut fra gjeldende og fremtidige husleieinntekter, som kan deles inn i ulike kategorier:

- Leieinntekter fra ordinært inngåtte leieavtaler med prest eller eksterne leietakere .
- Leieinntekter fra prest med gunstige leieavtaler, som ble inngått før opphør av boplikt den 1. september 2015. Avtalene er bindende frem til presten flytter eller går av med pensjon, og vil bli erstattet av avtaler til markedsleie.
- Ledige boliger som ikke gir inntekter, men som kan forventes å bli utleid etter en viss tid.
- Markedsleie for nye leieavtaler, der beregning utføres av uavhengig ekstern eiendomsmegler etter mandat fra Fellesprosjektet.

Kostnader beregnes med bakgrunn i følgende kategorier:

- Vedlikeholdsetterslep som skal beregnes av eksternt kompetent takseringsfirma, etter mandat fra Fellesprosjektet .
- Langsiktige vedlikeholdskostnader som vurderes av ekstern kompetent aktør, etter mandat fra Fellesprosjektet.
- Ordinære driftskostnader fra eiendomsdrift, som beregnes ut fra regnskapstall fra OVF i perioden 2015-2022, med tillegg for andre kostnadselementer som Dnk Eiendom vil få, men som OVF ikke har. Et eksempel på dette er bl.a. forsikringskostnader.
- Ordinære driftskostnader fra selskapsdrift der OVF gir et anslag ut fra sin forvaltningsmodell og der kirken gjør sin egen vurdering.

Vedlikeholdsetterslepet for boligeiendommene innebærer at det vil bli beregnet en negativ nåverdi for eiendomsporteføljen. Etterslepet vil være betydelig og medfører at OVF skal bidra med en finansiell kompensasjon til kirkens nye eiendomsselskap. BFD har besluttet at det skal gjennomføres nye tilstandsvurderinger på alle eiendommene som skal overføres. Administrasjonen har hatt en rolle i OVF's anskaffelse av leverandør av slike vurderinger, og nye tilstandsvurderinger vil bli gjennomført innen utgangen av september 2023.

De finansielle konsekvensene av den langsiktige driften av eiendommene etter istandsetting er foreløpig uklar. Det er avgjørende å innhente nødvendig informasjon knyttet til inntekter og kostnader for eiendommene og eiendomsselskapet før en konklusjon kan trekkes om resultatet av de fremtidige inn- og utbetalingene fra virksomheten. OVF er i ferd med å inngå avtaler om å estimere fremtidige kostnader og inntekter for eiendommene, og administrasjonen deltar i arbeidet.

Inntekter og kostnader skal innarbeides i økonomimodellen, der utfallet vil kunne variere betydelig ut fra parametere som blir benyttet for beregning av nåverdi. Økonomimodellen er imidlertid laget slik at den kan håndtere ulike scenarier dersom OVF og kirken ikke kommer frem til en felles oppfatning om nåverdiens størrelse. Det vil bli arbeidet med å teste økonomimodellen på et representativt utvalg av eiendommer, slik at den økonomiske konsekvensen av alle overføringer i stor grad vil være forutsigbar når resultatene fra testen foreligger. Når testingen er ferdig, vil resultatene bli lagt frem for Kirkerådet, før de sendes til BFD som gjør vurderinger av hvilken finansiell kompensasjon Dnk (selskapet) skal få, sammen med eiendommene.

Det vil trolig ikke være behov for å innhente status for alle eiendommer i boligporteføljen som skal til Dnk Eiendom, for å gjøre vedtak om overføring av den første puljen av eiendommer. I prinsippet skal det kun være det individuelle vedlikeholdsetterslepet pr. eiendom som er ukjent. Kirkerådet skal derved være i stand til å vurdere konsekvensen av å motta hele boligporteføljen, når anmodning om beslutning av overføring for de første eiendommene blir lagt fram. Dersom det foreligger usikkerhet, bør det likevel tas forbehold om et økonomisk sluttoppgjør ved overføring av siste pulje.

Økonomimodell næringseiendom

Arbeidet med overføring av næringseiendommer er helt i startfasen, og det er avholdt ett møte med OVF og Clemens Eiendom AS. Næringseiendommer som skal overføres, leies i dag bl.a. ut til bispedømmerådene i Fredrikstad, Hamar, og Tromsø. I Trondheim overtas en næringsseksjon som er eksternt utleid. I tillegg skal Dnk Eiendom motta Oslo Bispegård fra OVF, etter forutgående salg fra Statsbygg. Da næringseiendom er av en annen karakter enn boligeiendommene, må det utarbeides en egen økonomimodell for disse eiendommene.

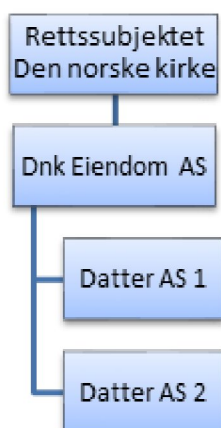
Om stiftelse av selskapet

Stiftelse og interimperiode

Selskapet planlegges stiftet så snart som mulig etter at Kirkerådet har gitt sin tilslutning til stiftelsen. Selskapet vil i en innledende fase fungere som et interimsselskap. Interimperioden vil vare fra stiftelsestidspunktet og frem til overtakelse av første pulje med eiendommer. Et interimsselskap er ikke formelt sett noe annet enn et vanlig aksjeselskap, men virksomheten og bemanningen er begrenset til det som trengs for å forberede ordinær drift.

I tillegg til å forberede overtakelsen av eiendommer, må det arbeides med å videreutvikle selskapets forretningsplan, etablering av styringssystemer og med rutiner/ prosesser for eiendomsvirksomheten, personell må rekrutteres til selskapet og det skal inngås nødvendige avtaler som bl.a. tariffavtale, avtale om pensjonsordning, avtale om tjenesteleveranser innenfor IKT, økonomi, arkiv mv. Interimperioden må også benyttes til å avdekke og redusere risiko ved å overta eiendommene fra OVF. Interimsselskapets forberedende aktiviteter vil skje i nær dialog med administrasjonen i Kirkerådet.

En annen oppgave for interimsselskapet vil være å utrede hvilken selskapsstruktur som er tjenlig for den virksomheten som overtas, og da særlig hvor mange datterselskaper som bør etableres for å drive den samlede eiendomsvirksomheten på en så god måte som mulig. En foreløpig vurdering tilsier at overføringen av eiendom vil skje til et eller flere datterselskaper av selskapet som foreslås etablert i denne saken. Dnk Eiendom AS vil bli et holdingselskap i en selskapsstruktur som vil se slik ut:



Prosjektet vil utføre forberedende aktiviteter frem til interimsleder og interimsstyre utnevnes i forbindelse med stiftelsen av selskapet. Administrasjonen har skriftlig bedt om BFDs bekreftelse på at arbeidet med selskapsetablering og interimsselskapets videre arbeid med å forberede overtakelse av eiendommer, vil dekkes av Fellesprosjektet. Administrasjonen har ennå ikke mottatt skriftlig svar på brevet, men har i møte med BFD fått forståelse av at prosjektet/OVF skal dekke selskapets finansieringsbehov for interimfasen. Det arbeides nå med et budsjett for interimfasen som vil bli sendt til BFD så snart det er klart.

Forholdet til økonomireglementet for rettssubjektet Den norske kirke

Det fremgår av § 13 i Økonomiregelverket for rettssubjektet Den norske kirke at eierskap i aksjeselskap eller andre selvstendige rettssubjekter skal godkjennes av Kirkemøtet. Dette for å sikre at rettssubjektet Den norske kirke ikke går inn på eiersiden i selskaper som kirken ikke bør engasjere seg i, der styring er uklar og/eller der den økonomiske risikoen vurderes som for stor eller uklar.

Kirkemøtet 2023 avvikles i begynnelsen av august neste år. Administrasjonen mener at stiftelsen av interimselskapet ikke bør avvente en godkjenning på Kirkemøtet. Det skyldes for det første at stiftelsen av interimselskapet er en forberedende aktivitet med sikte på å klargjøre et beslutningsgrunnlag for Kirkemøtet. For det andre er Dnks overtakelse av eiendom fra OVF allment kjent. For det tredje løper kirken svært begrenset økonomisk risiko ved å stifte et interimselskap.

Administrasjonen mener at selskapet bør stiftes nå, på tross av at fullmakten til etablering av selskaper er lagt til Kirkemøtet. En utsettelse av stiftelse av selskapet som interimselskap, til etter Kirkemøtet i 2023, vil innebære at en svært uheldig utsettelse av nødvendige forberedende aktiviteter ifm. overføring av eiendom fra OVF. Kirkerådet kan uansett først behandle en sak om overføring av eiendom og idriftsetting etter at Kirkemøtet har behandlet saken om selskapsetablering.

Stiftelsesdokument og vedtekter

I denne saken legges det frem utkast til stiftelsesdokument og vedtekter for selskapet. Det er innsendelse av disse dokumentene som formaliserer etableringen av selskapet.

Stiftelsesdokumentet skal inneholde:

1. Foretaksnavn
2. Kommune
3. Formål/virksomhet
4. Aksjekapitalens størrelse (minst 30 000 kr.)
5. Styre, antall styremedlemmer
6. Signatur – hvem har rett til å signere på vegne av selskapet
7. Prokura
8. Daglig leder
9. Tegningskurs for aksjen
10. Tidspunkt for oppgjør – når aksjeinnskuddet skal betales og hvor

11. Kostnader ved stiftelsen som skal dekkes av det nye selskapet
12. Stifter – organisasjonsnummer
13. Antall aksjer
14. Styremedlemmer (navn, adresse og fødselsnummer), herunder styreleder
15. Daglig leder (navn, adresse og fødselsnummer)
16. Revisor (navn, adresse og revisornummer)

Registermelding sendes til Foretaksregisteret når dokumentene er signert av Kirkerådet. Registermeldingen skal ha følgende vedlegg:

- Stiftelsesprotokoll med vedtekter
- Villighetserklæring fra revisor
- Bekreftelse på mottak av aksjeinnskuddet

Selskapets navn

Det nye selskapet må gis et navn ved stiftelsen. Det har vært gjennomført en uhøytidelig navnekonkurranseløp blant de ansatte i administrasjonen og direktøren har sammen med deler av ledergruppen og eiendomssjefen gjennomgått forslagene.

Administrasjonens forslag til navn er: **Dnk Eiendom AS**

I arbeidet med å velge forslag til navn, er det blitt lagt vekt på at navnet er betegnende for den virksomheten som skal drives i selskapet. Det har videre blitt lagt vekt på at navnet er brukervennlig, ikke for langt og nøkternt, siden selskapet i stor grad vil betjene kirkelige aktører. Videre er det lagt vekt på at navnet åpner for å gjøre endringer i porteføljen på sikt, slik at forvaltning av ulike typer eiendom kan legges til selskapet ved behov.

I påvente av behandlingen av foreliggende sak, har administrasjonen sikret seg domenenavnet: dnkeiendom.no.

Selskapets formål/virksomhet og skatteposisjon

Hovedvirksomheten for Dnk Eiendom AS med datterselskaper vil være å leie ut bolig til prest og å ivareta kulturminner. Selskapet og datterselskapene vil ikke ta sikte på å oppnå økonomiske fordeler for seg selv eller andre. Dette er eksplisitt uttrykt i selskapets vedtekter hvor det står at Dnk Eiendom AS ikke skal ha erverv til formål. Dette er lagt til grunn i den foreløpige vurderingen om at selskapene ikke vil være fullt ut skattepliktige. Porteføljen som overføres, vil i stor grad bestå av eiendommer som benyttes i ikke ervervsmessig aktivitet, og det antas derfor at aksjeselskapene som skal eie eiendommene, vil være skattefrie etter skatteloven § 2-32, ev. kun begrenset skattepliktige.

Selv om selskapet ikke skal oppnå økonomiske fordeler for seg selv eller andre, er det en forutsetning for stiftelsen at selskapet skal være selvfinansierende i perioden etter eiendomsoverdragelsene.

Fordi Dnk Eiendom AS vil være et holdingselskap, som ikke selv vil eie eiendom, er virksomheten formulert slik i vedtektene:

Selskapets virksomhet innbefatter deltakelse i selskap som har til formål å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendom, inklusive utleie til prester og andre, samt kulturminneforvaltning.

Ivaretagelsen av selskapets formål og virksomhet vil også fremgå av eierskapspolitikken og selskapets forretningsplan. Begge disse dokumentene vil det arbeides med i interimperioden.

Selskapets styrende organer - rolledeling mellom eier, styret og daglig leder

Generelt om rolledelingen

For å sikre god eierstyring og selskapsledelse må det være en klar rolledeling mellom rettssubjektet Den norske kirke som eier, styret og daglig leder. God eierstyring og selskapsledelse vil styrke tilliten til rettssubjektet og Dnk Eiendom AS. God eierstyring vil også sikre at selskapet bidrar til størst mulig måloppnåelse over tid, til det beste for Den norske kirke, de ansatte og andre interessenter.

Som eneeier i Dnk Eiendom AS vil Kirkerådet på vegne av rettssubjektet Den norske kirke utøve sin myndighet innenfor rammen gitt i aksjeloven § 5-1, de rammer som er satt i lov om rettssubjektet og forutsetninger gitt i forbindelse med overføringen av eiendommene. Ved stiftelsen fastsetter Kirkerådet mål og rammer for selskapets virksomhet gjennom behandling av bl.a. stiftelsesdokument og vedtekter. Vedlagt saken følger utkast til eierskapspolitikk til orientering. Utkastet til eierskapspolitikk er utformet slik den er ment å gjelde fra det tidspunktet selskapet er i full drift. Gjennom interimfasen vil selskapets styre og ledelse måtte vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres for å etterleve de kravene som stilles i eierskapspolitikken. Det foreslås at eierskapspolitikken legges frem til beslutning ifm. at selskapet skal settes i drift.

Den norske kirke er skilt fra staten og har blitt en del av sivilsamfunnet. På mange områder vil Den norske kirke fremover velge å styre og organisere sin virksomhet på andre måter enn det staten har valgt. Når det gjelder eierstyring, er administrasjonen imidlertid av den oppfatning at det er mye å lære av statlig eierstyring. Statlig eierstyring har utviklet seg mye over de siste tiårene, og baserer seg på prinsippet om «armlengdes avstand» mellom de som styrer staten og selskapets styre. På samme måte som staten praktiserer «armlengdes avstand» til statlig eide selskaper, bør rettssubjektet Den norske kirke v/Kirkerådet legge til grunn samme praksis overfor sitt eiendomsselskap. Etablering av et selskap, gir andre rammer for styringen enn om oppgaveløsningen ble løst av Kirkerådets administrasjon. Når Kirkerådet treffer beslutninger på rettssubjektets vegne, er Kirkerådet ansvarlig overfor Kirkemøtet. Et selskap, som er et selvstendig rettssubjekt, har derimot kompetanse til å treffe beslutninger i eget navn og på eget ansvar. Når selskapet først er stiftet er det derfor generalforsamlingen som er den arenaen, der aksjeeierne skal utøve den øverste myndigheten i selskapet, jf. aksjeloven § 5.1. I tillegg til dialogen som skjer mellom

eiers representant på generalforsamlingen og selskapets ledelse (styre og daglig leder), er det i staten vanlig å ha kontaktmøter mellom administrasjonen i departementet og administrasjonen i de eide selskapene. Tilsvarende bør det etableres et system for dialogen mellom Kirkerådets administrasjon og administrasjonen i Dnk Eiendom AS.

Forvaltningen av selskapet hører under styret, jf aksjeloven § 6-12. I dette ligger det bl.a. at styret skal sørge for organisering av virksomheten, ansetter og fører tilsyn med daglig leder og selskapets virksomhet for øvrig. Styret har ansvar for å følge opp eiers forventninger til selskapet. Styret har et ansvar for å holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Det er utarbeidet en instruks for styret som skal besluttes av eier på generalforsamlingen. Instruksen gir nærmere regler om styrets arbeid og saksbehandling innenfor rammene av gjeldende lovgivning og vedtektene i Dnk Eiendom AS. Instruksen er utarbeidet i samsvar med prinsippene for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Styreinstruksen gir retningslinjer for styrets arbeidsform og styremøtenes innhold og gjennomføring. Styret er også bundet av reglene som følger av lov, vedtekter eller instruks i vedtak fra generalforsamling.

Daglig leder forestår den daglige ledelsen av selskapet og skal følge de retningslinjene og påleggene som styret har gitt. Styret vil godkjenne instruks som gir rammer for daglig leders arbeid og beskriver ansvar, oppgaver, plikter og rettigheter. Utkast til instruks bygger på bestemmelsene aksjeloven og vedtektene i Dnk Eiendom AS.

Instruksene for styret og daglig leder legges ved denne saken. Instruksene vil være under utvikling gjennom interimperioden, og er planlagt besluttet i endelig form på generalforsamlingen i forbindelse med at selskapet går over i ordinær drift. Det pågår et arbeid med å utarbeide et fullmaktsdokument som styret vil godkjenne. Dokumentet vil bygge på fullmaktsregimet i rettssubjektet Den norske kirke, og tilpasses virksomheten i Dnk Eiendom AS. Dokumentet vil skille mellom overordnede, økonomiske og personalfullmakter. Fullmaktene vil lages i henhold til ansvarsstrukturen i selskapet, og skille mellom styre og ansatte.

Om representasjon på generalforsamlingen

Det stilles ingen formalkrav til hvem som representerer eier på generalforsamlingen, og det er heller ingen etablert praksis for non-profittvirksomheter for hvem som fyller denne funksjonen. En vanlig modell er at det er daglig leder hos eierorganisasjonen (f.eks. Kirkerådet) som utøver myndighet gjennom generalforsamlingen.

Som nevnt vil det være viktig å praktisere armlengdes avstand mellom eier og selskapets ledelse. I interimfasen vil det være viktig med tett kontakt mellom interimsledelsen (styret og daglig leder) og overføringsprosjektet v/Kirkerådets direktør, for å sikre at selskapet forbereder overtakelse og idriftsetting i tråd med Kirkemøtets og Kirkerådets forutsetninger. Dette behovet vil være der helt frem til

selskapet har overtatt siste pulje av eiendommer og de endelige rammebetingelsene for virksomheten er klarlagt. For å sikre enhetlig tilnærming til den formelle eierstyringen gjennom generalforsamlingen og den løpende dialog om drift og utvikling av selskapet fra administrasjonen, er det ønskelig at Kirkerådets direktør får ansvar og fullmakt til å utøve myndighet gjennom generalforsamling. I denne saken bes det om at direktøren får fullmakt til å gjennomføre generalforsamling på vegne av eier, rettssubjektet Den norske kirke, innenfor de rammer som er fastsatt i selskapets vedtekter og i denne saken.

Det er viktig at direktørens fullmakt til å utøve myndighet gjennom generalforsamlingen rammes inn av et sett med klare forutsetninger for utøvelsen. Forutsetningene bør tilpasses de ulike fasene frem til idriftsetting, i perioden frem til overtakelse av siste eiendomsportefølje og endelig når selskapet er i full drift. I utkastet til eierskapspolitikk som følger denne saken foreslås det å ramme inn direktørens fullmakt på denne måten:

Direktørens fullmakt til å utøve myndighet gjennom generalforsamlingen er avgrenset av følgende:

- 1. Kirkerådet skal beslutte endring av selskapets vedtekter*
- 2. Kirkerådet skal beslutte endringer i eierskapspolitikken*
- 3. Kirkerådet skal årlig bli orientert om selskapets virksomhet gjennom fremleggelse av årsrapport og regnskap*

Visse begrensninger i direktørens fullmakt er særlig knyttet til interimperioden og til overføring av første pulje av eiendommer. Disse begrensningene foreslås tatt inn i vedtak i foreliggende sak. Økonomimodellen, som er under utarbeidelse, vil inneholde viktige forutsetninger for den finansielle kompensasjonen som skal overføres fra OVF. I tillegg vil modellen gi grunnlag for å vurdere de økonomiske konsekvensene av eiendomsvirksomhetens fremtidige drift. For å sikre at Kirkerådet har tilstrekkelig påvirkning på økonomimodellen og overføringen av eiendom (idriftsetting), foreslås det følgende begrensning i fullmakten:

- Kirkerådet skal få seg forelagt forslag til økonomimodell, med prinsipper for beregning av finansiell kompensasjon som skal følge eiendomsvirksomheten, før forslaget sendes til Barne- og familiedepartementet
- Kirkerådet skal beslutte selskapets overtakelse av eiendommer fra Opplysningsvesenets fond, og skal få seg forelagt en sak om dette før overtakelse gjennomføres og selskapet settes i drift. I denne saken skal også Kirkerådet få seg forelagt
 - oppdatert eierskapspolitikk til beslutning
 - oppdatert forretningsplan til orientering

I takt med overføring av eiendom og idriftsetting av selskapet er det viktig at dialogen mellom Kirkerådets direktør som eiers representant, og selskapets ledelse representert ved styre og daglig leder justeres og tilpasses de alminnelige prinsippene for eierstyring og armlengdes avstand. En fortsatt tett dialog mellom

eiers representant og styret kan indikere at rettssubjektet Den norske kirke utøver en omfattende kontroll og styring over selskapet. En slik omfattende kontroll og styring vil kunne forringe tilliten til at kirkens allmenne virksomhet ikke berikes. Sannsynligheten for at det må utarbeides konsernregnskap vil også øke.

Om valg av styremedlemmer

I henhold til aksjelovens § 6-3 velges styremedlemmene av generalforsamlingen. Av hensyn til klar rolledeling mellom rettssubjektet Den norske kirke som eier, styret og daglig leder, er det ikke ønskelig at medlemmer av Kirkerådet sitter i selskapets styre.

I forslaget til vedtekter som følger denne saken står det følgende om styrekompetanse: Styret skal ha kompetanse innenfor økonomi, eiendomsdrift- og utvikling, organisasjons- og forretningsutvikling og kirkelig virksomhet. Mer detaljert ser administrasjonen for seg at selskapet bør ha et styre som i sum dekker følgende kompetanseområder:

- *Kompetanse på eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling, kommersielt og samfunnsnyttig*
- *Økonomifaglig kompetanse med erfaring fra finansforvaltning og offentlig tilskuddsforvaltning*
- *Erfaring fra kirkelig virksomhet, særlig med kirken som arbeidsgiver for prest*
- *Erfaring fra kulturminneforvaltning/museal virksomhet*
- *Forståelse for offentlig sektor og politikk*
- *Kompetanse på innovasjon og bærekraft*

I tillegg mener administrasjonen at det ved rekruttering av styremedlemmer også må legges vekt på:

- *Praktisk erfaring fra styrearbeid*
- *At kompetansen og erfaringen er oppdatert og dokumenterbar*
- *At kompetansen og erfaringen er relevant og kompletterende*

Styrets kompetanse bør utvikles og tilpasses i tråd med utviklingen av selskapets oppgaver og strategiske retning og utvikling. Behovet for styrekompetanse i interimfasen vil være et annet enn når selskapet er i full drift og har «satt seg». Det gjelder både forventingen til type kompetanse og hvor mye tid som kan settes av til styrearbeid. Som nevnt over, vil det i interimfasen være en viktig oppgave for styret å «ta ned risiko» for den virksomheten som skal overtas. Ved rekruttering av styrekandidater til stiftelsen av selskapet, bør det derfor særlig legges vekt på å få på plass et styre som kan arbeide sammen med daglig leder og administrasjonen i Kirkerådet for å ta ned denne risikoen. Det bør derfor legges vekt på å rekruttere styremedlemmene som har erfaring fra større omstillingsprosesser der finansielle rammebetingelser for virksomheten har stått sentralt. I tillegg må styret fra dag én ha kompetanse på kirkelig virksomhet og da særlig kompetanse på kirken som arbeidsgiver for prest. Dette vil, sammen med kulturminneforvaltning, stå særlig sentralt i videreutviklingen av selskapets forretningsplan.

Når det gjelder honorering av styremedlemmer foreslår administrasjonen å se hen til det nivået som gjelder for statlige styremedlemmer. For interimfasen vil det forventes mer arbeid og hyppigere møter for styremedlemmene, enn når selskapet er i full drift. Det må derfor påregnes et noe høyere honorar til styremedlemmene i denne perioden. Dialogen om styrehonorar vil skje mellom potensielle styremedlemmer og Kirkerådets direktør, som representant for eier.

Daglig leder

Kirkerådet ansatte i februar 2022, Inger Kari Stensrud som eiendomssjef, og hun vil leies ut til selskapet som daglig leder fra stiftelsestidspunktet.

Om valg av revisor

Ved stiftelsen må det angis hvem som er selskapets revisor. Rettssubjektet Den norske kirke har inngått avtale med EY om revisjon. I det signerte engasjementsbrevet står det:

Vi bekrefter vårt oppdrag som revisor for Den Norske Kirke og vil i den forbindelse opplyse om sentrale forhold knyttet til vår rolle som rettssubjektets revisor. Eventuelle datterselskaper hvor vi påtar oss oppdraget som revisor vil også være dekket av dette engasjementsbrevet.

Vedlagt denne saken følger utkast til villighetserklæring fra EY v/Kjetil Andersen som vil være selskapets revisor. Andersen har muntlig bekreftet at han er villig til å påta seg oppdraget, men kan ikke gjøre det formelt før stiftelsespapirene er signert.

Selskapets forretningsplan

Etablering av et eiendomsselskap forutsetter at virksomheten skal drives innenfor forretningsmessige rammer. Normalt etableres selskaper fordi noen har en forretningsidé som de ønsker å sette ut i live. For kirkens del etableres selskapet fordi staten har besluttet at OVF skal deles og at kirken skal overta deler av virksomheten. Dette utgangspunktet gjør det særlig viktig å etablere en forretningsplan for selskapet. Planen skal gi et realistisk bilde over hva selskapet skal gjøre, hvordan det skal gjøres og med hvilke ressurser. En forretningsplan øker sannsynligheten for en vellykket etablering og vil gi en oversikt over den reelle risikoen ved stiftelsen.

I forberedelsene til stiftelsen av Dnk Eiendom AS har det vært jobbet med en forretningsmodell som har gitt grunnlag for å utarbeide utkast til en foreløpig forretningsplan. Denne planen viser hvordan selskapet skal fungere i interimfasen og videre hvordan det skal operere for å nå målsetningen om å være et selvfinansierende selskap i perioden etter eiendomsoverdragelsene. Forretningsmodellen beskriver selskapets virksomhet, kunder og finansiering, herunder fremtidige inntektsstrømmer og bidrag tilknyttet eiendoms-overdragelsene. Forretningsplanen er et mer detaljert dokument som operasjonaliserer forretningsmodellen og beskriver hvordan selskapet skal operere, både i interimperioden og etter eiendomsoverdragelsene. Økonomiske forhold, herunder budsjetter, økonomimodeller ol. er viktig innhold i den oppdaterte

forretningsplanen. Utkast til forretningsplan vil suppleres med budsjett for interimperioden.

Forretningsplanen er et dynamisk dokument som utvikles etter hvert som styret og ledelsen jobber med selskapet og får mer innsikt og kunnskap både om rettslige og økonomiske forhold rundt eiendomsoverdragelsene og fremtidig drift.

Forretningsplanen er et levende dokument som bør oppdateres jevnlig både i interimperioden og etter eiendomsoverdragelsene.

Forretningsplanen er ofte et formelt dokument som helt eller delvis benyttes til informasjon- og kommunikasjon, både internt og eksternt. På denne bakgrunn har prosjektet utarbeidet utkast til en forretningsplan for selskapet. Når interimledelsen er på plass er det viktig at disse «eier» plan, og utvikler den til det beste for selskapet. Særlig i interimperioden vil det være viktig at planen utvikles i tett dialog med eiers representant. Vedlagt saken følger utkast til forretningsplan for selskapet til orientering. Forretningsplanen besluttet av selskapets styre.

Behov for leverandøravtaler og tjenestekjøpsavtaler mellom rettssubjektet Den norske kirke og Dnk Eiendom AS

Det er lagt til grunn at Dnk Eiendom AS skal ha en slank organisasjon som ikke bygger opp mer enn helt nødvendige stabstjenester. Dersom rettssubjektet Den norske kirke v/Kirkerådet selv har kompetanse og kapasitet til å levere tjenester selskapet har behov for, skal Dnk Eiendom kjøpe disse fra Kirkerådet eller Kirkerådets leverandører. Det pågår en vurdering av hvilke tjenester Dnk Eiendom AS har behov for, henholdsvis i interimperioden og henholdsvis etter eiendomsoverføringene. Det vurderes også hvilken kapasitet og kompetanse Kirkerådet og deres leverandører har til å levere disse tjenestene. Resterende tjenester må Dnk Eiendom AS kjøpe eksternt.

Alle avtaler mellom rettssubjektet Den norske kirke og Dnk Eiendom AS må inngås på markedsmessige betingelser og på armlengdes avstand. Avtalene vil bli signert så snart selskapet er etablert.

Den foreløpige vurderingen er at selskapet har behov for interne tjenestekjøpsavtaler knyttet til administrative tjenester som lønn, regnskap, IT-tjenester ol. Dnk Eiendom skal benytte kirkens rammeavtaler der hvor disse dekker selskapets behov og der avtalene åpner for det, eksempelvis for regnskaps- og lønnstjenester, bank og revisjon.

Økonomiske/administrative konsekvenser

Interimsselskapet stiftes rundt nyttår for å forberede mottaket av eiendommer og idriftsetting av selskapet. Det er usikkerhet rundt tidspunkt for når overtakelse av første pulje og idriftsetting kan skje, men det arbeides ut fra en hypotese om at dette vil skje ila. 2023. Det er viktig å være godt forberedt selv om det er mulighet for forsinkelse.

Det er først ved idriftsetting, med overtakelse av første eiendomspulje, at selskapet vil påta seg økonomisk risiko av betydning. Da vil også de økonomiske rammebetingelsene for eiendomsvirksomheten langt på vei være klarlagt.

I interimperioden, dvs. frem til idriftsetting, forutsettes det at selskapet får dekket sine kostnader av OVF, og selskapet vil først stiftes når BFD har svart på Kirkerådets henvendelse om slik finansiering. Stiftelsen av Dnk Eiendom AS vil følgelig ha svært begrensede økonomiske konsekvenser for Kirkerådet.

Kirkerådet vil ikke være forpliktet til å overføre midler til selskapet hvis økonomien blir vanskelig. Det vil ikke være adgang for Kirkerådet som eier til å overføre verdier fra selskapet til Kirkerådet.