



Referanser:

Arkivsak: 21/03805-3

Etablering av eiendomsselskap

Sammendrag

Det er besluttet at Den norske kirke (rDNK) skal overta en rekke presteboliger fra Opplysningsvesenets fond (OVF). Det arbeides nå med å kartlegge fradelingsbehov for de eiendommer som rDNK skal overta, bli enige om grenser og klargjøre delingssøknader til kommunene. Det jobbes også med å bli enige om mandat for taksering av eiendommene som skal overtas, slik at det kan foretas en beregning av behov for å tilskudd til å ta igjen vedlikeholdsetterslep og behov for tilskudd til framtidig løpende drift og vedlikehold av eiendomsmassen. Videre arbeides det med å klarlegge hvordan overføringen av eiendommene fra OVF til rDNK skal skje, dvs. transaksjonsmetode. I denne saken redegjøres det for status i arbeidet og det anmodes om tilslutning til prinsippet om at forvaltningene av eiendommene som overtas fra OVF skal forvaltes i eiendomsselskap eid av rDNK.

Forslag til vedtak

1. Kirkerådet tar informasjonen om status i prosjektet til orientering
2. Kirkerådet slutter seg til prinsippet om at eiendomsvirksomheten som overtas fra OVF skal organiseres i et heleid selskap av rDNK, og at dette selskapet kan etablere et eller flere datterselskaper
3. Før eiendomsselskapet kan etableres som Kirkerådets aksjeselskap skal Kirkerådets direktør legge fram en sak til avgjørelse som redegjør for:
 - Forslag til selskapets vedtekter og eventuelt stiftelsesdokument
 - Forslag til sammensetning av styre og generalforsamling
 - Eierskapspolitikk
 - Beskrivelse av selskapets forretningsmodell

Saksorientering

Bakgrunn og status i arbeidet

Kirkerådet har i sak 75/21 behandlet resultatet av forhandlingene mellom kirken og OVF om fordeling av eiendommer mellom fondet og kirken (Fase 1). Kirkemøtet ble orientert i sak KM 07.6/21. Kirkerådet er gitt en muntlig orientering om utfallet av departementets beslutninger av hhv. 6. oktober og 21. desember 2021 om fordeling av eiendommer som skal overføres til

Den norske kirke. Departementet har besluttet at kirken skal overta 145 presteboliger, 8 bispeboliger og 193 tomter (til soknene). Departementet har nå tatt stilling til at kirken også skal overta bispekontorene i Fredrikstad, Tromsø og Hamar. Granavolden Gjestgiveri og nye Kirkens hus i Gamlebyen skal ikke overføres Dnk, men Oslo bispegård skal stilles til disposisjon for kirkens overtakelse. Fase 1 av arbeidet med fordeling av eiendommer er dermed avsluttet.

I parallell med slutføringen av fase 1, har prosjektet gått over i fase 2. Fase 2 innebærer arbeid med å klargjøre eiendommene for overføring til kirken samt arbeid med å klargjøre statens økonomiske forpliktelser overfor kirken ifm. eiendomsoverføringen. I fase 2 er Barne- og familiedepartementet prosjekteier, OVF's direktør er prosjektleder og kirken er prosjektdeltaker.

OVF og kirken arbeider nå i flere ulike arbeidsstrømmer. De prestebolig-eiendommene som kirken skal overta, er ofte en del av en større eiendom med skog, utmark osv. Ofte er jorda forpaktet bort og låve og andre driftsbygninger er leid ut. Det er derfor behov for en gjennomgang av eiendommene for å kartlegge behov for fradeling av den delen av eiendommen som kirken skal overta, OVF og kirken må bli enige om de nye grensene og saken må deretter sendes til kommunen som har myndighet til å dele fra eiendommen. Videre må eiendommene som skal overføres takseres, vedlikeholdsetterslep og framtidig driftsresultat for eiendommene må beregnes. Disse størrelsene vil inngå i beregningen av statens bidrag til kirken i forbindelse med eiendomsoverføringen. Pr nå er det uenighet mellom OVF og kirken om prinsippene for taksering. En henvendelse om forståelse av departementets oppdrag og kirkens behov, er sendt Barne- og familiedepartementet.

Videre er det behov for å gjøre vurderinger av hvordan selve transaksjonen mellom OVF og kirken skal skje. Dette spørsmålet har nær sammenheng med det som er hovedtemaet i denne saken, nemlig den framtidige organiseringen av eiendomsvirksomheten som kirken skal overta.

Om den framtidige organiseringen av eiendomsvirksomheten

Når prosjektet utreder hvordan transaksjonen mellom OVF og kirken skal skje, vil det være sentralt hvordan kirken skal organisere eiendomsvirksomheten på sin hånd. Skal eiendomsvirksomheten løses innenfor rammen av dagens kirkelige organisering, eller bør virksomheten skilles ut i et eller flere eiendomsselskaper. En løsning med organisering i et eiendomsselskap har tidligere vært omtalt for Kirkerådet, men det er ikke fattet noen beslutning i saken.

Det er flere grunner som tilsier at eiendomsvirksomheten bør ligge i et eget eiendomsselskap.

Berikelsesargumentet

Dette er det mest sentrale argumentet for å etablere et selskapsmessig skille mellom rDNK og eiendomsvirksomheten. En sentral forutsetning fra staten for at kirken skal overta eiendommene, er nemlig at overføringen ikke skal «berike» Den norske kirke. Det er derfor nødvendig at eiendomsvirksomheten får en «lukket» økonomi som er skilt fra økonomien til rDNK og at eiendomsøkonomien er transparent slik at kirken ikke kan mistenkes for at eiendomsvirksomheten «subsidiere» kirken. Gjennom vedtektene for selskapet vil det bli etablert et forbud mot utbytte til eier, dvs. Kirkerådet. Den beste måten å organisere eiendomsvirksomheten på for å oppnå dette, er å legge eiendommene inn i et selskap eid av rDNK. Mye tyder på at det vil være gunstig å etablere et mellomliggende holdingselskap (eierskapet), mellom rettssubjektet Den norske kirke og de «utøvende» selskapene.

Styringsdyktighet

Eiendomsvirksomhet er relativt forskjelligartet fra den virksomheten som i dag drives innenfor rDNK. Eiendomsforvaltning og -utvikling er eget fag som krever særskilt

kompetanse både hos de som arbeider i den daglige virksomheten og for de som skal sitte i styrende organer. Ved å etablere et eiendomsselskap vil det måtte etableres et styre for selskapet. Dette styret kan settes sammen av personer med både kompetanse innenfor eiendomsfag og forretningsutvikling og personer som kjenner kirkens egenart og kirkelige behov godt. I tillegg må selskapet ha en daglig leder som har ansvar for den daglige virksomheten og som har kompetanse på selskapets virksomhet.

Skille ikke-kommersiell virksomhet og næringsvirksomhet.

De 4 bispedømmekontorene som skal overføres blir vurdert som næringseiendom. Denne type eiendommer følger egne regler for skatt og avgift mv. Ved selskapsorganisering, kan man fordele eiendommene i flere selskap – f.eks. et for presteboliger (normalt ikke næring) og et for næringseiendom. På denne måten vil man få et tydelig skille mellom f.eks. skattepliktig og ikke-skattepliktig virksomhet, noe som gir trygghet for riktig etterlevelse av lover og regler. Samtidig kan en slik organisering gi den samlede eiendomsvirksomheten en best mulig skatte- og avgiftsposisjon.

Dialogen med OVF om transaksjonsmodell

Både OVF og kirken har en interesse i at overdragelsen skjer iht. de føringer som er gitt fra departementet og forøvrig på den måten som best mulig ivaretar begge parter interesser. Det utredes i disse dager om partene vil være mest tjent med at OVF etablerer et eller flere selskap og at kirken overtar aksjer, eller om kirken selv bør etablere selskap og at OVF skyter inn eiendom i dette/disse. – Partenes rådgivere (PWC og EY) bistår med råd og når man har funnet fram til den for begge parter beste løsning, vil man om nødvendig gå i dialog med skattemyndighetene om skatte- og avgiftsmessige konsekvenser og be om en såkalt bindende forhåndsuttalelse (BFU).

Om selskapets/selskapenes forretningsmodell

Ved etablering av en selskapskonstruksjon må det tegnes ut en forretningsmodell. En forretningsmodell skal kort fortalt gi svar på sentrale spørsmål som:

- hva skal selskapet levere?
- hvem er kunden?
- hvem skal selskapet samarbeide med for å kunne levere?
- hvordan skal selskapet ta betalt?
- Osv.

For eiendomsvirksomheten vil mange av svarene gi seg selv, men flere spørsmål krever mer omfattende overveielser. Dette gjelder bl.a. spørsmål om klargjøring av selskapets inntektsside som dels vil bestå av leieinntekter og dels av tilskudd. Det må også besluttes hvem som skal være selskapets leietakere/kunder (arbeidsgiver eller arbeidstaker?). Videre må det avklares hvordan selskapet skal organisere den lokale forvaltningen av eiendommene som bl.a. vil innebære ansvar for å følge opp leietakere, forholde seg til lokale offentlige myndigheter, naboer samt lokalkirken osv. En mulig løsning kan være at selskapet inngår forvaltningsavtaler med de lokale kirkevergene for dette.

Det vil også være behov for å gjøre nærmere vurderinger av muligheten for å kjøpe tjenester knyttet til f.eks. økonomi, lønnsadministrasjon og andre merkantile tjenester fra Kirkerådets sekretariat.

Om eierstyring

Dersom Kirkerådet beslutter å etablere en selskapsstruktur for forvaltning av eiendomsmassen som skal overtas, vil rDNK bli eier av aksjer i selskapet. Selv om aksjeloven regulerer forholdet mellom eier, styre og daglig leder, vil det være behov for å tegne ut en eierskapspolitikk for selskapet. Formålet med eierskapspolitikken vil være å fastlegge ansvar og forpliktelser ved forvaltning av rDNKs eierinteresser i selskaper. Eierstyring, oppfølging og kontroll samt tilhørende retningslinjer må gjenspeile eierandel, selskapets egenart og risiko. Kirkens hensikt med eierskapet vil også måtte reflekteres i

selskapets vedtekter som må foreligge ved stiftelsen av selskapet, ev på det tidspunkt kirken overtar aksjer.

Sammen med styringsdokumenter og vedtekter for selskapet må det arbeides frem forslag til styresammensetning og generalforsamling for selskapet, før selskapet kan etableres som rDNKs aksjeselskap.

Veien videre

Det er fortsatt flere temaer som må klargjøres før rDNK kan overta eiendom eller aksjer. Dette dreier seg i særlig grad om behov for klargjøring av den framtidige inntektssiden for eiendomsvirksomheten. Det er likevel nødvendig allerede nå å starte arbeidet med å klargjøre for «mottak» fra OVF, da disse forberedelsene må gå i parallell med fradeling, taksering og uttegning av finansieringsmodell.

Før direktøren går videre i dialogen med OVF om overføringsmetode, ønsker direktøren Kirkerådets tilslutning til at rDNKs eiendomsvirksomhet etableres i form av et heleid eiendomsselskap og at dette selskapet skal ha anledning til å etablere egne datterselskaper. Før stiftelse av selskap, ev overtakelse av aksjer, vil direktøren komme tilbake med forslag til:

- Vedtekter og ev stiftelsesdokument.
- Eierskapspolitikk
- Forslag til sammensetning av styre og generalforsamling
- Beskrivelse av forretningsmodell

Økonomiske/administrative konsekvenser

Foreliggende sak inneholder et prinsippvedtak, og har derfor ingen økonomiske konsekvenser. De administrative konsekvensene er det redegjort for ovenfor. Driften av selskapet vil være finansiert gjennom tilskudd og husleie, og vil ikke belaste driftsbudsjettet til Kirkerådet, og det kan ikke hentes utbytte fra selskapet.