

Forretningsplan Dnk eiendom AS (2024-2025)

Vedtatt av styret i Dnk eiendom 10. september 2024

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Rammebetingelser og selskapsinformasjon	3
3. Samfunnsoppdrag, visjon og verdier	4
4. Mål og strategier for virksomheten – 2024-2025	4
5. Selskapets kunder/brukere, leveranser og tjenester	5
6. Ressurser	5
De ansatte, historie og egenart	5
Eiendommene	5
Økonomiske ressurser	8
Kunder og brukere	8
7. Organisasjon, ledelse og medarbeidere	9
8. Økonomi	10
9. Nærmere om en nødvendig restrukturering av porteføljen	11
10. Risikovurdering	12

1. Innledning

Forretningsplanen vedtas av styret, og angir hvordan selskapets skal arbeide for å realisere sine målsettinger. I planen beskrives blant annet rammebetingelser, målsettinger, kunder og brukere, strategier og mål, og ressurser.

Selskapet trenger noe tid til å bli kjent med porteføljen (første pulje av eiendom overtas 1. november 2024) og utfordringer og muligheter med hver enkelt eiendom. I første versjon er forretningsplanen derfor forholdsvis overordnet.

2. Rammebetingelser og selskapsinformasjon

Som en konsekvens av skillet mellom stat og kirke, vil rettssubjektet Den norske kirke v/Kirkerådet motta anslagsvis 150-160 eiendommer fra Allstad AS (tidligere Opplysningsvesenets fond/OVF). Den norske kirke v/Kirkerådet vil videre mottak en kapital på ca 1,3 mrd kroner, fordelt på to rater som utbetales i hhv. 2024 og 2027. Eiendommene og kapitalen vil bli videreført til datterselskapet Dnk eiendom AS.

Dnk eiendom AS har til formål å bidra med bolig til prest i rekrutteringssvake områder med svakt fungerende boligmarked, samt bidra til å forvalte prestegårdshistorien. Dnk eiendom AS skal også tilby bispeboliger og enkelte næringseiendommer som i hovedsak skal benyttes av kirkelige virksomheter. Selskapet skal forvalte verdier som er overført til selskapet i forbindelse med delingen av Allstad AS (934 006 127). Selskapet står fritt til å forvalte eiendommene som overtas, herunder også salg av eiendom. Eiendommene kan forvaltes i Dnk eiendom AS eller i et eller flere datterselskaper. Dnk eiendom AS er arbeidsgiver for medarbeidere som arbeider med oppgaver for Dnk eiendom AS og datterselskapene.

Forvaltningen av selskapet ligger under styret iht. aksjelovens regler. Dnk eiendom AS er ikke et kirkelige organ iht. Kirkeordning for Den norske kirke. Eier, rettssubjektet Den norske kirke, formidler sine styringssignaler til selskapet gjennom vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Dnk eiendom AS og datterselskapene tar ikke sikte på å oppnå økonomiske fordeler for seg selv eller andre. Dnk eiendom AS' virksomhet innrettes slik at eiendelene ikke gir en økonomisk fordel for Den norske kirkes allmenne virksomhet, jf. lov 18. juni 2021 nr. 98 om Opplysningsvesenets fond § 5. Dette er eksplisitt uttrykt i selskapets vedtekter hvor det står at Dnk eiendom AS ikke har erverv til formål, at eventuelle overskudd skal beholdes i selskapet og selskapet kan ikke utdele utbytte eller foreta andre verdioverføringer til Den norske kirke (Dnk).

Det er lagt til grunn 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 eier av eiendommene vil være skattefrie etter skatteloven § 2-32, ev. kun begrenset skattepliktig.

Skattemyndighetene er bedt om en bindende forhåndsuttalelse for å få avklart dette endelig, men svar er ikke mottatt når første versjon av forretningsplanen vedtas.

3. Samfunnsoppdrag, visjon og verdier

Selskapets samfunnsoppdrag (misjon) kan uttrykkes som følger:

“Dnk eiendom AS skal, gjennom forretningsmessig drift og verdibevarende forvaltning av eiendommer og kulturminner, sikre bolig til prest i hele landet og en levende formidling av prestegårdshistorien”.

Selskapets visjon:

“Kirkens profesjonelle eiendomsselskap med presteboliger og historien i fokus”.

Selskapets verdier:

- Profesjonell
- Verdibevarende
- Nyskapende

Kirkerådets overordnede føringer for selskapet, vedtatt i Kirkerådsmøte i september 2024, er vedlagt denne forretningsplanen (vedlegg 1).

4. Mål og strategier for virksomheten – 2024-2025

Daglig leder skal lede selskapet i samsvar med mål, verdier og visjon for selskapet, og styret skal bidra til at selskapet ledes i samsvar med disse. Selskapet er i en oppstartfase, og det vil derfor være for tidlig å beskrive langsiktige strategier og handlingsplaner. Hovedoppgavene for selskapet i 2024-2025 vil være å:

- etablere selskapet operativt, med nødvendig bemanning, verktøy og støttesystemer.
- sørge for at selskapet har en avklart og tydelig rolle – som er kjent og akseptert både blant ansatte, kunder og aktuelle samarbeidsparter.
- gjennomføre en kartlegging av kundenes behov og betalingsvilje, med bispedømmer og prester som primærkunder i kartleggingen.
- gjennomføre en kartlegging av muligheter og utfordringer knyttet til eiendomsporteføljen, samt av hvilke interessenter og miljøer selskapet kan etablere dialog og samarbeid med.
- etablere hensiktsmessige styringsverktøy for løpende forvaltning og utvikling av eiendomsporteføljen, herunder prosedyrer for kartlegging av vedlikeholdsbehov og prioritering av rehabiliteringsprosjekter og andre tiltak.
- fastsette målsettinger og strategier for videre utvikling av selskapet på mellomlang sikt (neste femårsperiode). I denne strategien vil også selskapets klima- og miljøambisjoner konkretiseres og videreutvikles.

- etablere langsiktige planer som sikrer selskapet økonomisk bærekraft
- etablere en betryggende finansforvaltning.

5. Selskapets kunder/brukere, leveranser og tjenester

Selskapet er et virkemiddel for å bosette prester i rekrutteringssvake områder med svakt fungerende boligmarked og for å ivareta kulturminnene. Selskapet skal bistå kirkelige arbeidsgivere med å sikre boliger til prester. Selskapet vil videre leie ut bispeboliger til Kirkerådet som stiller disse til disposisjon for biskopen og næringseiendom til bispedømmene. Selskapet kan leie ut boliger og næringslokaler også til andre kunder enn kirkelige organer.

Selskapet vil også kunne levere bistand til Kirkeråd og bispedømmeråd ifm. inngåelse av leiekontrakter med andre aktører (f.eks. for kontorlokaler) og oppfølging av disse. Eventuelle ytterligere leveranser og tjenester som selskapet finner å kunne tilby, vil avklares gjennom selskapets kartlegging av muligheter og utfordringer i porteføljen, og gjennom dialog med kundene og andre interessenter.

6. Ressurser

Selskapet har ressurser som de ansatte, selskapets historie og egenart, eiendommene, finanskapitalen, kundene og brukere og samt selskapets øvrige samarbeidspartnere. Hver av disse omtales kortfattet nedenfor.

De ansatte, historie og egenart

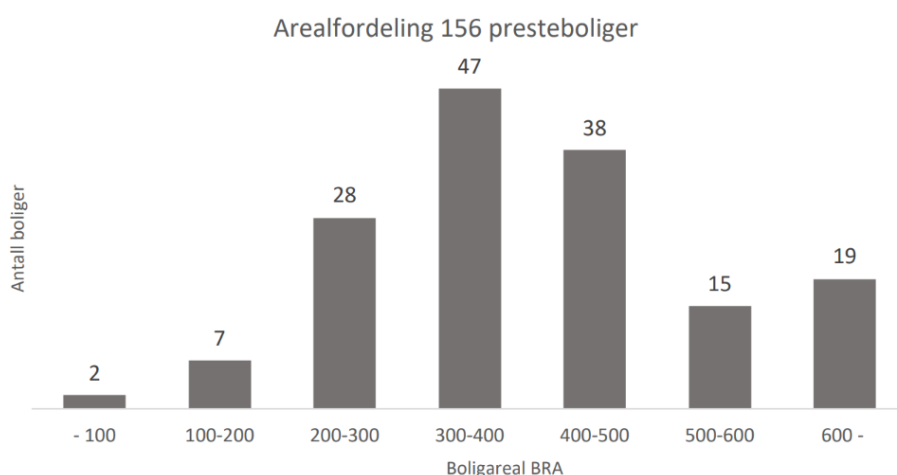
Selskapet vil ha få ansatte, og være preget av korte beslutningsveier og lite byråkrati. Selskapet får både nytilsatte og medarbeidere med lang fartstid med å forvalte eiendommene. De ansatte har solid kompetanse innenfor selskapets kjerneoppgaver. På andre områder vil selskapet knytte til seg eksterne tjenesteleverandører, inkludert fra Dnk. Selskapet er nystartet, men forvalter en flere hundre år lang tradisjon¹. Selskapet skal operere profesjonelt og forretningsmessig, men det er ikke økonomisk overskudd som er målet. Historien og verdiene som selskapet skal forvalte, er viktig både for soknene og for bispedømmene, men også for lokalsamfunnene generelt. I sum vil dette gjøre Dnk eiendom AS til en spennende og unik arbeidsplass - og en attraktiv aktør å samarbeide med for å finne gode løsninger.

Eiendommene

¹ En svært sentral ressurs for selskapet vil være prestegårdshistorien og den kirkelige og lokalhistoriske identiteten som prestegårdene representerer mange steder i landet.

Dnk skal overta en portefølje bestående av rekrutteringsboliger, kulturminner² og næringsbygg. Noen eiendommer er både rekrutteringsboliger og kulturminner. Eldste bolig er mer enn 400 år gammel, mange er svært store etter dagens standard (opp til 600 kvadratmeter BRA). Eiendommene overtas over noe tid. Første pulje, som vil representere mer enn halvparten av eiendommene, overtas 1. november 2024.

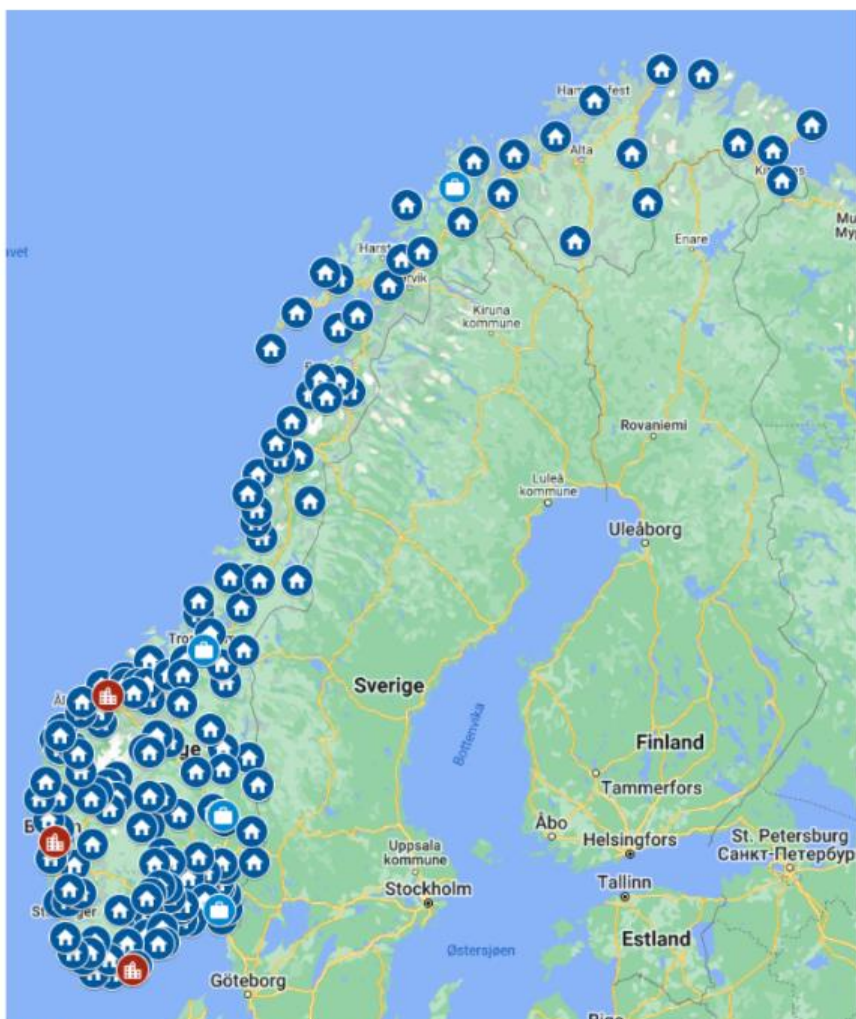
Mange av boligene er i dårlig stand. Det samlede vedlikeholdsetterslepet er av Norconsult beregnet til om lag 340 mill. kroner.



Illustrasjon basert på data fra Norconsults rapporter, ekskl. Borgund prestebolig og Nidaros bispebolig

Eiendommene ligger spredt i hele landet, med til dels svært store avstander mellom objektene.

² Det stilles bestemte krav til boliger som er omfattet av bestemmelser om vern og fredning samt boliger som er definert som kulturminner. En rekke eiendommer i porteføljen er listet i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Noreg). Reparasjon og vedlikehold av disse bygningene krever samarbeid med vernemyndigheter. Kostnader for utførelse av bygningsmessige tiltak vil derfor overstige det som er normalt for en ordinær bolig.



Illustrasjon over fordeling av eiendom basert på geografi

I porteføljen av presteboliger som skal overføres til kirken, er i overkant av 100 boliger såkalte rekrutteringsboliger. I geografiske områder hvor markedet for omsetning/leie av boliger er svakt, vil kjøp av bolig innebære en betydelig økonomisk risiko for en tilflyttende prest. Mange ganger er det også svært vanskelig å finne en tilgjengelig bolig ved presteskifte. Det er derfor opprettet en ordning med rekrutteringsboliger, slik at prestene kan leie sin bolig av arbeidsgiver/bispedømmene (rekrutteringsboligordningen av 2015).

I tillegg til rekrutteringsboligene overtas også prestebolig-eiendommer på grunn av deres beliggenhet og/eller historie, heretter kalt kulturminneeiendommer.

Også blant rekrutteringsboligene er det mange registrerte kulturminner. Norconsults kartlegging viser at ca 1/3 av rekrutteringsboligene også er registrerte kulturminner. Dette innebærer at ca halvparten av de overførte boligene er registrerte kulturminner.

Dnk v/Kirkerådet har plikt til å stille bolig til rådighet for biskoper som tilsettes etter innføring av boligordning for biskoper. Bispeboligene som overtas ligger i stiftsbyene; Fredrikstad (Borg), Hamar, Trondheim (Nidaros), Bergen (Bjørgvin), Kristiansand (Agder), Molde (Møre) og Bodø (Sør-Hålogaland). I tillegg kommer presesboligen i Trondheim.

Porteføljen innbefatter enkelte næringseiendommer. Dette gjelder bispekontorene i Fredrikstad (Borg), Hamar og Tromsø (Nord-Hålogaland). Videre inneholder bispeboligen i Trondheim (Nidaros) også en næringsseksjon som leies ut eksternt. I tillegg skal Dnk eiendom AS erverve Oslo Bispegård som i dag eies av Statsbygg.

Økonomiske ressurser

Slik eiendomsporteføljen er ved overtagelse, vil ikke leieinntektene være tilstrekkelige til å finansiere kostnadene ved forvaltning, drift og vedlikehold av porteføljen. Den kapitalen selskapet mottar vil gi en løpende avkastning som et stykke på vei kan finansiere et slikt underskudd. Med mindre det iverksettes tiltak for å gi bedre forhold mellom kostnader og inntekter vil imidlertid kapitalen relativt fort bli spist opp. Selskapets økonomiske situasjon omtales nærmere i kapittel 8 nedenfor.

Kunder og brukere

Det er selskapets ambisjon å være brukerorientert og lydhør overfor kundenes og brukernes behov og forslag til endringer og forbedringer. På denne måten vil brukerne også bli en viktig ressurs for selskapet. Boligene ligger ofte grisgrendt til og en leietaker/bruker som er villig til å bistå utleier i eiendomsforvaltningen vil være en viktig ressurs for Dnk eiendom.

Ved at Dnk eiendom overtar presteboliger, legges det til rette for å rekruttere prester til steder hvor det er vanskelig å få søkere til prestestillinger og finne tilgjengelige boliger for leie. Presten har en svært sentral rolle i lokalsamfunnene, som ansvarlig for de kirkelige handlingene, dåp, konfirmasjon, vigsel og gravferd og som lokal sjelesørger og samtalepart for bygdas innbyggere. Ved lokale kriser er presten sentral i å åpne kirkedørene for befolkningen, både i fysisk og menneskelig forstand. Gjennom dette, og samtaler med innbyggere, kompletterer derved kirken det offentlige hjelpe- og beredskapsapparatet i hele landet. Det at Dnk eiendom gjennom utleie av boliger bidrar til å fylle en slik viktig rolle, kan være en sentral ressurs for selskapet f.eks. i dialogen med lokale myndigheter, lokalsamfunn, naboer osv.

Øvrige samarbeidspartnere

Rettssubjektet Den norske kirke v/Kirkerådet

Rettssubjektet Den norske kirke v/Kirkerådet vil også yte tjenester på områder der Dnk eiendom AS selv ikke har kapasitet og/eller kompetanse. Dette vil bl.a. gjelde tjenesteleveranser innenfor bl.a.

økonomi og arkiv. Siden rettssubjektet Den norske kirke også eier Dnk eiendom AS, er det viktig med et godt avtaleverk mellom partene og markedsmessig prising av tjenestene.

Lokalkirken

Dnk eiendom AS ønsker å samarbeide tett med soknene/fellesrådene om forvaltning og utvikling av eiendommene, eventuelt også utførelse av driftsoppgaver på eiendommene. Hva slags oppgaver dette kan dreie seg om, og hvordan samarbeidet skal skje, må vurderes nærmere, og må sannsynligvis tilpasses kompetansen og kapasiteten hos fellesrådene i området der boligene ligger. Lokalkirken er på enkelte steder allerede leietakere til eiendom som Dnk eiendom AS skal overta. Muligheten for å utvide denne type samarbeid bør utforskes nærmere.

Bispedømmene og biskopen

Bispedømmene er arbeidsgiver for prest, og har derved en interesse i å sikre bolig til sine arbeidstakere. Bispedømmene leier som regel boligene og framleier disse til prestene. Gitt dagens kirkelige organisering, blir bispedømmene også i framtiden viktige samarbeidspartnere på dette feltet. Biskopene har ofte et stort kontaktnett i sitt bispedømme, og kan være en viktig ressursperson for selskapet.

Fylkeskonservatorer

Selskapet vil samarbeide med fylkeskonservatorer. Det må identifiseres viktige ressurspersoner for å lykkes med istandsetting og utvikling av eiendommene.

Kirkebevaringsfondet

Det er besluttet å etablere et program for vedlikehold og istandsetting av kirkebygg. Fondet er av langsiktig karakter og har flere aktuelle berøringspunkter til forvaltning og videreutvikling av prestegårdene (blant annet at kirker og prestegårder i mange sammenhenger ligger tett på hverandre, at interessentene lokalt ofte er de samme, at man kan være avhengig av de samme lokale ressursene for å gjennomføre prosjekter). Selskapet vil initiere rask, tett og åpen dialog om felles utfordringer og mulig samarbeid.

Eksterne samarbeidspartnere

Selskapet vil inngå avtaler med eksterne leverandører, spesielt knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og rehabilitering av eiendommer.

Allstad AS (tidligere Opplysningsvesenets fond)

Allstad AS vil være en samarbeidspartner i forbindelse med eiendomsoverdragelse, og det kan være ressurser i Allstad som kan bidra med historikk og innsikt. Allstad kan gi tilgang til eldre arkivmateriale, historiske tegninger osv. som pr nå ikke er digitalisert.

7. Organisasjon, ledelse og medarbeidere

Selskapets styre og ledelse

Rettssubjektet Den norske kirke (eier), Dnk eiendom AS' styre og ledelse har omforente og avklarte roller og fullmaktsforhold. Fullmakter i Dnk eiendom er definert i en fullmaktsmatrise, fastsatt av styret.

Hovedoppgaven til styret er å følge opp og veilede ledelsen iht. overordnet retning og ambisjon for selskapet. Styret og eier har god forståelse for og kompetanse på virksomheten og landskapet den opererer i. Fokuset i dialogen bør derfor være prioriteringer på et strategisk nivå i stedet for passiv oppfølging av resultatoppnåelse.

Styret i Dnk eiendom AS

Eier har oppnevnt et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. Styret velges iht. vedtektene for to år om gangen. I forkant av den årlige generalforsamlingen gjør styret en vurdering av styrets sammensetning og kompetansebehov, og gir eier melding om styrets vurdering.

Ledelse i Dnk eiendom AS

Selskapet ledes av daglig leder. Styret har fastsatt instruks for daglig leder.

Organisering og bemanning

Selskapet vil pr 1. november 2024 ha åtte ansatte. Fire av disse er overført fra Allstad AS og fra Den norske kirke, mens fire stillinger er besatt gjennom ekstern rekruttering.

8. Økonomi

Hovedtrekkene fra det økonomiske oppgjøret

Dnk har i brev av 4. april 2024 meddelte Barne- og familiedepartementet at en økonomisk kompensasjon ved overtagelse av eiendommene på 1,3 mrd kr aksepteres. Departementet har ved brev av 7. juni 2024 redegjort nærmere for statens tilbud. Departementet legger til grunn, både utfra bakgrunnen og formålet for overføringen, at overføringene ikke er ulovlig statsstøtte.

Kompensasjonen utbetales i to rater. Første rate overføres i løpet av 4. kvartal 2024 og andre i 2. kvartal 2027. Beløpet inflasjons- eller renteberegnes ikke.

Eiendommene overføres som de er, med den angitte kompensasjonen og løpende leieforhold. Ved overtakelsen opphører ethvert økonomisk ansvar for staten og Allstad AS knyttet til framtidige kostnader ved den enkelte eiendom. Allstad AS' har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommene frem til overtakelse og det gjøres ikke fradrag i kompensasjonen for kostnader pådratt av Allstad AS før overtakelse.

Det er inngått en avtale med Allstad AS som nærmere regulerer overføringen, og det planlegges for at en pulje på ca 110 boliger skal overføres 1. november. Kort tid etter overføres første rate av den økonomiske kompensasjonen.

Selskapets finansstrategi

I utkastet til vedtekter for selskapet heter det at selskapet skal gjøre plasseringer med lav til moderat risiko. Selskapet vil i en tidlig fase utarbeide en konkret finansstrategi.

Økonomiske rammer for 2024-25

Det er lagt til grunn at det i 2024-25 i hovedsak vil gjennomføres løpende vedlikehold. Det vil kun i begrenset grad gjennomføres vedlikeholdsprosjekter, utskiftninger eller tiltak utomhus i de første 14 mnd etter at eiendommene er overtatt. Dette for at selskapet skal få bedre innsikt i porteføljens reelle tilstand, utviklingsmuligheter og de lokale behov og forutsetninger.

Basert på et slikt moderat aktivitetsnivå og de øvrige forutsetningene, vil det bli utarbeidet et budsjett for hhv 2025. I løpet av 2025 vil det utarbeides mer langsiktige planer og budsjetter som viser hvordan det skal oppnås økonomisk balanse mellom inntekter og utgifter på sikt.

9. Nærmere om en nødvendig restrukturering av porteføljen

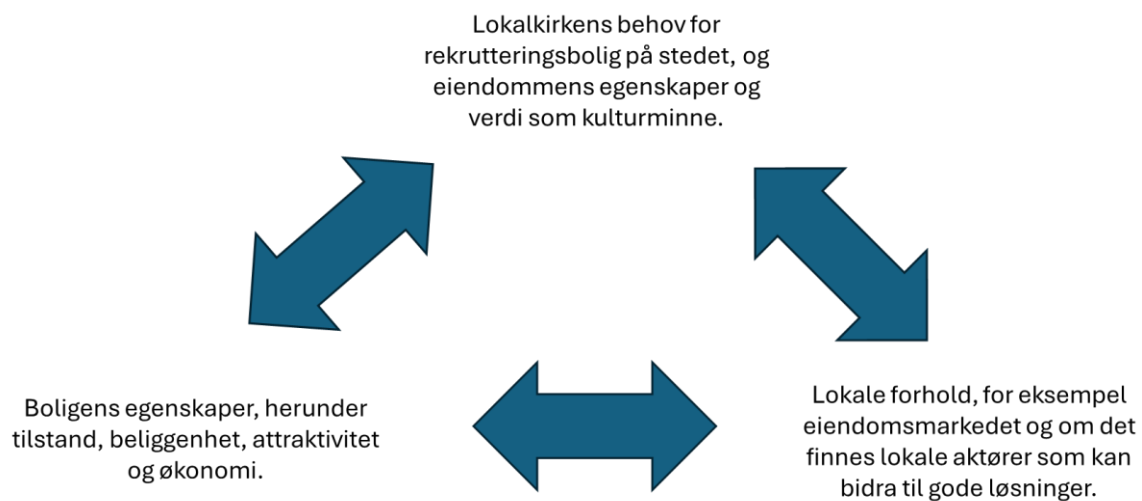
Dnk eiendom AS har som formål å tilby bolig til prest i rekrutteringssvake områder uten velfungerende boligmarked, og å bidra til å ivareta prestegårdshistorien. Selskapet har altså ikke økonomisk overskudd som et mål. Likevel er det slik at oppfyllelsen av selskapets formål på lang sikt fordrer en økonomisk balanse mellom utgifter og inntekter.

Den porteføljen som overtas fra Allstad AS er ikke økonomisk bærekraftig, i og med at kostnadene overstiger realistiske leieinntekter i betydelig grad. Selv om selskapet også mottar en økonomisk kompensasjon fra Allstad AS vil denne kapitalen relativt raskt spises opp dersom det ikke gjøres tilpasninger i porteføljen.

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 eiendomsvirksomheten 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.

Alle eiendommer er unike, og det er tre sentrale elementer som må vurderes og veies opp mot hverandre i hvert enkelt tilfelle før det kan tas en beslutning om hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes:



10. Risikovurdering

Styret/ledelsen vil gjennomføre en risikovurdering så snart selskapet er i drift.

Vedlegg 1 – Utdrag fra eierskapspolitikken for selskapet

I Kirkerådsmøte i september 2024 ble følgende overordnede føringer for selskapet vedtatt (utdrag)(teksten må justeres dersom Kirkerådets behandling medfører endringer i forhold til fremlagt forslag til eierskapspolitikk):

“Dnk eiendom AS skal gjennom sin virksomhet understøtte Den norske kirkes visjon og den til enhver tid gjeldende strategi for Den norske kirke.

Hovedmålsettingene til Dnk eiendom AS med datterselskaper er å skaffe bolig til prest i rekrutteringssvake områder med svakt fungerende boligmarked, samt å bidra til å ivareta prestegårdshistorien ved å ta vare på kulturminner som er overtatt fra Allstad AS (tidligere OVF). Selskapet skal bidra til å oppfylle trossamfunnslovens forventning om at Den norske kirke skal være en landsdekkende folkekirke. Gjennom delingen av Allstad AS (tidligere OVF), har Stortinget forutsatt at Den norske kirke også skal ivareta prestegårdshistorien som en del av kirkehistorien. Selskapet skal bidra til å ivareta disse kulturminnene.

Selskapet skal drives på en måte som sikrer økonomisk bærekraft på lang sikt. De økonomiske rammebetingelsene vil være avgjørende for selskapets muligheter til å oppnå sine to hovedmålsettinger. Selskapet må derfor på selvstendig grunnlag gjøre en løpende avveining mellom måloppnåelse og økonomiske konsekvenser av ulike aktuelle tiltak, og foreta prioriteringer som sikrer en best mulig måloppnåelse innen det økonomiske handlingsrommet.

Målet om å sikre bolig til prest skal prioriteres høyere enn målet om å ivareta prestegårdshistorien.

Dnk eiendom AS skal legge de til enhver tid gjeldende etiske retningslinjer for rettssubjektet Den norske kirke til grunn. Retningslinjene tilpasses eiendomsvirksomheten, godkjennes av styret og tilgjengeliggjøres på interne intranettsider sammen med retningslinjer for ansvarlighet. Arbeid med bærekraft skal være en del av selskapets styringssystemer og forretningsplan. Dnk eiendom skal legge til rette for åpenhet og en god kommunikasjon med alle interessenter.”