

Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2023

Formål

§2 Formål Baptistenes Eiendomsdrift skal stå for og samordne drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av baptistenes felles eiendommer på Holtet slik at baptistenes skoler til enhver tid har godt egnede lokaler og uteområder til sin drift, til subsidierte priser. Overskudd som opparbeides i Baptistenes Eiendomsdrift skal brukes til videreutvikling av eiendommen til beste for ovennevnte formål, eller — etter vedtak i DNBs landsmøte — til andre formål i DNBs virkegrener. Baptistenes Eiendomsdrift har ikke eget erverv til formål, og ved eventuelt opphør skal gjenværende midler tilfalle skolenes og baptistenes ideelle formål.

Styret og ansatte

Styrets sammensetning:	Lars Hovland	styreleder
	Bernt Nordby Skjøien	styremedlem
	Helge Sigve Wiik	styremedlem
	Morten Øhrn	styremedlem
	Billy Taranger	repr. for Oslofjord Folkehøgskole
	Per Øvergaard (Terje Aadne fra sept. 2023)	repr. for Baptistenes Høgskoleråd

BED har avholdt 8 styremøter i 2023. I tillegg til styremøtene har det vært et stort antall møter av forskjellig art i byggesaken. Deltagelsen fra styret i disse møtene varierer med bakgrunn i møtets innhold.

Bemannings situasjon: Kazik Ograbek er ansatt i 50 % stilling som vaktmester
Magdalena Ograbek er innleid renhold fra OFHS (ca. 20% stilling)

Kort om utvikling av eiendommene de siste årene og status i dag

Baptistkirken Norges solklart mest finansielt verdifulle eiendel er eiendommene (les: tomtene) på Holtet. I hele perioden fra opprettelsen av BED var imidlertid inntektene fra skoledriften for lave til å dekke vedlikehold og modernisering av bygningsmassen. Resultatet var et vedlikeholds- og oppgraderingssetterslep på et titalls millioner.

For å frigjøre kapital til vedlikehold, oppgraderinger og en eventuell om- og utbygging av HLT-bygger i Michelets vei 62 (MV 62) ble de gamle rektor- og lærerboligene solgt i 2020–2021, og deretter ble deler av plenen foran Oslofjord folkehøgskole (OFH) i Michelet vei 55 (MV 55) solgt i 2022–2024. Salgene har frigjort nesten 60 millioner kroner, fordelt med like andeler på hver av skolene. (En liten del har gått til å dekke løpende underskudd i BED i årene etter at Høgskolen for ledelse og teologi (HLT) flyttet ut av Michelets vei 62). OFH har brukt midlene til å betale ned deler av bankgjelden og utføre vedlikehold/oppgradering av eiendomsmassen i MV 55. For MV 62 er salgsmidlene den frigjorte egenkapitalen som BED vil bruke i forbindelse med den planlagte om- og utbyggingen.

BED har ikke noen annen inntektskilde enn leieinntekter fra skolene. Selv om det muligens er ett gjenstående område som kan selges ut til boligtomt er BEDs vurdering at det hverken er ønskelig med tanke på skoledriften, eller økonomisk fornuftig med ytterligere delsalg av eiendommene. Det er altså ikke mulig å frigjøre mer (tomte-)kapital for å dekke gjenværende vedlikeholdsetterslep eller fremtidige behov for vedlikehold, oppgraderinger eller utbygginger. Det betyr at videre utvikling (etter den planlagte om- og utbyggingen) av skoleeiendommene er begrenset til inntektene som blir generert gjennom skoledriften.

De siste årene har BED valgt å være uten daglig leder for å redusere kostnadene mens vi har ventet på å realisere den planlagte om- og utbyggingen av MV 62. BED har en sentral rolle i arbeidet med å bedre forvaltningen av eiendommene og realisere det som er av sam- og stordriftsfordeler mellom de to skolene. Styrets vurdering er at forsvarlig forvaltning av eiendommene (etterlevelse av BEDs formålsparagraf og intensjonen ved opprettelsen av BED) medfører en arbeidsmengde og et kompetansekrav som ikke er mulig å løse gjennom dugnadsinnsats fra styret. Som for alle andre kostnader må en daglig leder finansieres gjennom husleieinntekter fra de to skolene.

Til sist vil BED minne om at vår rolle er annerledes overfor OFH enn HLT – OFH har i lang tid selv forvaltet MV 55, så det er intet leieforhold mellom OFH og BED. BED bistår i dag OFH med vår ekspertise på de områder hvor OFH ønsker det, men ettersom BED er uten daglig leder er støtten til OFH mindre enn det både OFH og BED ønsker. Derfor har det de siste årene vært dialog mellom BED og OFH knyttet til et gjensidig ønske om at BED skal ha samme rolle overfor OFH som overfor HLT. Når om- og utbyggingssaken i MV 62 er avsluttet vil BED-styrets hovedprioritet være å etterleve formål og intensjon ved opprettelsen av BED overfor begge skolene.

Status for utbyggingen av MV 62

Siden slutten av 2010-tallet har arbeidet i BED-styret i all hovedsak vært knyttet til å realisere en om- og utbygging av MV 62, slik at HLT kan flytte tilbake til et moderne formålsbygg som legger til rette for videre vekst og utvikling. Per mars 2024 har BED hatt direkte prosjektkostnader på 2,4 millioner kroner, samt indirekte kostnader knyttet til fravær av leieinntekter for skoledelen.

Det er tre parter i arbeidet: HLT har fremmet sine behov og ønsker (arealomfang og -typer med tilhørende kravspesifikasjon, inkl. materialvalg og -kvalitet) til BED. Det er eierne (Baptistkirken Norge og pinsevevne gjennom Filadelfia Oslo) som gjennom sine representanter i HLT-styret vurderer hvilket leienivå HLT kan betjene. BED er prosjektleder (planlegger om- og utbyggingen, søker byggetillatelse, fremskaffer priser fra entreprenør og følger opp en ev. byggefase), har bestemt husleiemodell og finansierer utbyggingen gjennom egenkapital (de nevnte salgsinntektene) og banklån (landsmøtet har tidligere gitt BED fullmakt til å ta opp et lån på maksimalt 40 millioner kroner). Til sist er det HLT-styret som signerer på en langsiktig, kostnadsdekkende leieavtale med BED.

De sentrale prinsipper i leiemodellen og -avtalen er:

- Leiesummen representere et kostnadsbærende prinsipp, ikke markedsleie.
- Endelig byggekostnad er HLTs risiko (dette følger av prinsippet om kostnadsdekkende husleie).
- Lånekostnadene kan søkes låst gjennom fastrente, i samråd med HLT. Lånets størrelse er ikke kjent pt., men uavhengig av størrelse skal de til enhver tid faktiske rentekostnader og omkostninger fullt ut dekkes av HLT.
- BEDs finansielle egenkapital forrentes med en lav rente og det må betales for avskrivinger av bygget. Gjennom dette vil BED kunne betale avdrag på lån.
- Leieavtalen skal ha en varighet på 20 år, med HLT-opsjon på 20 år til.

En slik avtale er i tråd med BEDs vedtekter og aksjonæravtalen mellom eierne av HLT. Samtidig sikrer modellen at BED er i stand til å håndtere sine fremtidige forpliktelser og ha egenkapital nok til på ny å rehabilitere og modernisere bygget for HLT når leieperioden på 20 år er over.

Med ferdige kravspesifikasjoner kunne BED våren 2021 hente inn priser for om- og utbygging av MV 62. I tiden etter det har BED og HLT jobbet for å oppnå et leienivå som er håndterbart for HLT og motsvarende at tryggheten i garantistillelser fra eierne er god nok for BED. Deretter har det vært en diskusjon om enkelte momenter i husleieavtalen (som exit-klausul og HLTs ønske om å ha forkjøpsrett på eiendommen) og aksjonæravtalen mellom eierne. Det er nå praksis enighet om alle momenter i leieavtalen, men partene har ikke signert på en avtale. Garantiforpliktelsen fra eierne av HLT er enda ikke avtalt, men det må foreligge en garanti fra eierne som BED kan akseptere.

Dessverre har kostnadene steget kraftig i årene fra kravspesifikasjonen var ferdig utarbeidet og prisene for om- og utbyggingen ble hentet inn våren 2021. Status i skrivende stund (mars 2024) er at forventet om- og utbyggingskostnad har økt med ca. 50 % (fra 40 millioner kroner til 60 millioner kroner). Rentekostnaden har økt med 150 % (fra 2 % til minst 5 %). BEDs egenkapital tilgjengelig til bruk i prosjektet er redusert med 20 % (fra 25 millioner kroner til 20 millioner kroner) som følge av uforutsette millionregninger og kraftig økt risiko i prosjektet. Økonomien i HLTs langtidsbudsjetter har styrket seg og dermed har deres vurdering av håndterbart leienivå økt siden våren 2021, men økningen er lavere enn økningen i kostnadene.

Den negative utviklingen har to alvorlige implikasjoner. For det første øker risikoen i prosjektet betraktelig (økonomien i prosjektet er nå helt marginal, både med tanke på byggekostnader og HLTs beregning av eget langtidsbudsjett, og dermed har ikke HLT lenger mulighet til å bygge opp et sikringsfond for å dekke lånene BED gir i først halvdel av leieperioden). Konsekvensen av dette er at en eventuell kostnadsoverskridelse på én del av prosjektet må løses gjennom kutt i kostnadene i en annen del av prosjektet. Videre er det økonomiske tapet for BED ved en eventuell utløsning av exit-klausulen nå vesentlig høyere. Det betyr at BED må redusere egenkapitalen i prosjektet noe. For det andre er beregnet husleie nå høyere enn det nivået HLT har regnet ut at de kan betale. Konsekvensen av dette er at byggekostnaden må reduseres (enten gjennom reduksjon i utbyggerens marginer [les: redusert overskudd ifm. utbyggingen] eller reduksjon i arealet) og/eller at rentekostnadene må reduseres (gjennom snarlige, større og flere rentekutt enn det finansmarkedet forventer).

BED og HLT har tett kontakt om den negative markedsutviklingen og hvordan partene best innretter seg i den situasjonen vi nå står i. BED har ingen gjenværende mulighet til å redusere leiekostnadene. Situasjonen er alvorlig – det er nå knyttet usikkerhet til om det er mulig å finne en økonomisk bærekraftig leieavtale for partene.

BED må derfor i løpet av 2024 også jobbe med å vurdere alternativer for MV 62. Eiendommen har stått uten hovedleietaker i flere år og den økonomiske situasjonen er ikke bærekraftig over tid. En slik vurdering vil ta inn over seg status for MV 55.

BEDs vurdering av drift og vedlikehold i Michelets vei 62 (HLT)

Det er utført kun absolutt nødvendig vedlikehold på bygg og eiendom, så som problemer med kloakk osv. Strømutgiftene har også dette året vært krevende og strømbesparende tiltak er forsøkt.

BED har prioritert å kunne starte med en om- og utbygging så snart en leieavtale er signert med HLT. Dermed har det ikke vært mulig å tilby langtidsleie i skolelokalene, og markedetsinteressen for de ledige lokalene har vært svært begrenset. Deler av skolefløyen er leid ut til en ekstern leietaker deler av 2023. Hybelbygget har hatt bortimot full utleie hele året.

BEDs vurdering av drift og vedlikehold i Michelets vei 55 (Oslofjord folkehøgskole)

Salgsinntektene fra bolig- og tomtosalget har satt OFH økonomisk i stand til å gjøre mye vedlikehold og oppgraderinger, samt å betale ned lån. Men det er fortsatt både etterslep på vedlikeholdet og behov for å oppgradere bygningsmassen for å sikre moderne og funksjonelle skolelokaler hos Oslofjord. I tillegg har HLT behov for enkelte oppgraderinger av aulaen slik at de kan bruke den i undervisningssituasjoner. Ettersom BED ikke har hatt kapasitet til å støtte OFH på det nivået partene ønsker er totalt vedlikeholdsbehov ikke kartlagt godt nok, men BEDs anslag er at resterende behov er på minst 10 millioner kroner for at byggene skal møte dagens standard. Som nevnt har ikke BED tilgang på midler til å dekke dette vedlikeholdsbehovet, men OFH har mulighet til å ta opp lån gjennom statens såkalte storvølingsmidler.

Den krevende økonomiske situasjonen betyr at det blir gjort strenge prioriteringer basert på hvor viktig og hvor tidskritisk arbeidet er. Kostnadene knyttet til å oppgradere og deretter vedlikeholde bygningsmassens verdi og standard krever en betydelig økning i folkehøgskolens årlige eiendoms- og vedlikeholdsbudsjett.

Ifm. byggingen av boliger på plenen foran folkehøgskolen ble det nødvendig å legge om vann- og avløpssystemet til folkehøgskolen. Dette er kostnadskrevende og har gitt en reduksjon i nettogevinsten ved salget på ca. 5 millioner kroner.

Økonomi – BEDs regnskapet for 2023

Over tid har driften i BEDs regnskaper gått ca. i balanse. Det skyldes imidlertid kun at arbeid knyttet til vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet har justert ned til nivået på inntektene.

Inntektene til BED har naturligvis blitt kraftig redusert som følge av at HLT nå leier lokaler i Oslo sentrum, i påvente av en mulig om- og utbygging av Michelets vei 62. Helt siden HLT flyttet ut har BED forholdt seg til at en utbygging kan bli vedtatt og innledende arbeid bli igangsatt innenfor et tidsrom på ca. 12-24 måneder. Derfor har det vært svært begrenset markedetsinteresse for å leie de ledige lokalene, og kun deler av bygget er leid ut til en ekstern leietaker. Utleien av hyblene har derimot vedvart, og er nå i praksis hele driftsinntekten til BED.

Fra 1.11.2020 har BED vært uten daglig leder. For å holde kostnadene nede har styret foreløpig også i 2023 valgt å ikke ansette noen ny daglig leder. En eventuell ansettelse og formen på denne blir vurdert når endelig beslutning rundt mulig om- og utbygging av et HLT-bygg er fattet. Som en konsekvens av dette valget har vervet som styreleder blitt svært arbeidskrevende, langt utover hva som kan forventes løst på frivillig basis. BED har derfor vedtatt at styreleder i den situasjonen vi er i nå må få et visst honorar for rollen. I 2022 ble honoraret satt til 50 000, og dette nivået er videreført.

Også BED har vært utsatt for kraftig vekst i utgiftene til strøm. I 2023 brukte vi ca. 800 000 på strøm, men ville brukt betydelig mer hvis det ikke var for en gunstig strømsikringsavtale gjennom KNIF. Med et årlig forbruk på ca. 400 000 kWh/år er det betydelig risiko knyttet til ev. retur til svært høye strømpriser.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 8,5 millioner kroner. Dette skyldes den regnskapsmessige føringen av tomtosalget som i 2023-regnskapet er på 7,8 millioner kroner (OFH har solgt tomten, og så gitt halve salgssummen i gave til BED). Sett bort fra tomtosalget har BED et overskudd på 700 000. Sett bort fra renteinntektene på 820 000 (som forsvinner hvis det blir om- og utbygging av MV 62) har BED et underskudd på 120 000 kroner. Kostnadene er omtrent som i 2022. BED styrer vedlikehold etter de til enhver tid tilgjengelige (eller ikke tilgjengelige) midlene, og status i planene for ev. ut- og ombygging av Michelets vei 62.

Arbeidsplaner BED 2024

Som nevnt er BEDs førsteprioritet å avklare og forhåpentligvis gjennomføre om- og utbyggingen av MV 62.

Samtidig vil BED starte arbeidet med en helhetlig, strategisk eiendomsanalyse og -anbefaling. Uten en til dels betydelig økning av begge skolenes betalingssevne er status i dag at det ikke er (langsiktig) realisme i skoledrift i egne bygninger på Holtet. Arbeidet vil derfor blant annet analysere gjenværende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov med en plan for samordning av vedlikehold på de to eiendommene. Det vil også identifisere nødvendige betingelser for å fortsette skoledrift i egne lokaler på Holtet. Til sist vil vi peke på alternativene Baptistkirken Norge står overfor i forvaltningen av de store (tomte-)verdiene.

Vi vil også fortsette arbeidet med å komme i posisjon til å fylle samme rolle overfor OFH som for HLT. Med nye rektor på OFH vil vi bruke tid på å bli kjent og på nytt finne felles grunnlag for samarbeid.

Når det gjelder fysisk arbeid på eiendommene vil vi prioritere:

1. Samordne vedlikehold og investeringer på MV 62 (HLT) og MV 55 (OFH).
2. Ferdigstille innvendig fornyelse av avløp i hele MV 62.
3. Takteking av hybelfløyen Michelets vei 62.