

# **EKSTRAORDINÆRT PRESBYTERIEMØTE**

## **SØNDRE PRESBYTERIUM**

**DVERGSNESTANGEN  
30. NOVEMBER 2011**

## **MØTEINNKALLING**

Det innkalles med dette til ekstraordinært presbyteriemøte i Søndre presbyterium.  
Møtet holdes på Kristiansand Feriesenter, Dvergsnestangen, onsdag 30. november 2011.

Det skal ikke velges nye delegater til dette møtet.  
En liste over valgte og godkjente delegater er vedlagt sakspapirene.

### **SAKSLISTE**

- Sak 1: Konstituering. - valg av møtedirigenter og opprop av delegater
- Sak 2.: Godkjenning av referenter
- Sak 3: Godkjenning av innkalling og saksliste
- Sak 4: Ny eierform for Kristiansand feriesenter
- Sak 5: Orienteringssaker
- Sak 6: Eventuelt

### **PROGRAM**

- 17.30 Registrering av delegater.  
Varm mat
- 18.15 Åpning med Guds ord og bønn
- 18.30 Konstituering. Forhandlingsmøte

### **MENIGHETSBEHANDLING**

Sak 4 skal behandles i menighetene. Vi anbefaler at menighetene stemmer over presbyteriestyrets forslag, saksutredningens punkt 6. Frist for å melde resultat av menighetsbehandling er 20. november.

Kr.sand 6.9.11

For styret i søndre presbyterium

Arnfinn Østerberg  
Formann

# SAK 4/2011 Ny eierform for Kristiansand Feriesenter

## 1 Tidligere saksbehandling

Til presbyteriemøtet i september 2010 ble det fremmet to saker angående Kristiansand feriesenter (KFS), tidligere Dvergsnestangen senter.

I sak 8b for (det tidligere) sørvestre presbyterium ble det reist noen spørsmål om eierskap, disponering av inntekter og eventuell kompensasjon til menigheter for tidligere utgifter til KFS. Det ble fattet følgende vedtak i saken:

*Presbyteriemøtet stiller seg bak konklusjonene til presbyteriestyret om at presbyteriet fortsatt skal stå som eier av Kristiansand Feriesenter. Vi støtter også styret i at et eventuelt utbytte fra KFS skal brukes til evangeliserende arbeid og kanaliseres gjennom DELF felles organer. Vi går inn for at det ikke skal gis refusjon for tidligere utlegg for eiermenighetene. Presbyteriemøtet anbefaler at revidert forslag til sak 13 vedtas.*

I sak 13 for (det nye) søndre presbyterium fremmet presbyteriestyret, blant annet på bakgrunn av brev fra styret i Kristiansand Feriesenter, forslag om at KFS deles i et aksjeselskap med eiendom, et med all drift og et holdingselskap der aksene ble eid av søndre presbyterium og at eventuelle utbytter kanaliseres til evangeliserende arbeid gjennom Den Evangelisk Lutherske Kirkes felles organer. Det ble vedtatt følgende:

- *Presbyteriets intensjon er at utbytte fra Kristiansand Feriesenter kanaliseres gjennom Den Evangelisk Lutherske Frikirkes felles organer.*
- *Presbyteriet ber presbyteriestyret om å frembringe en omfattende utredning av konsekvensene av å endre Kristiansand Feriesenter til flere AS, med uttalelser fra juridisk ekspertise. Utredningen bør bl.a. omfatte: Omdanningsregler fra nåværende eierform til flere AS, forslag til vedtekter for selskapene med formålsparagraf, sammensetning av generalforsamlingene, valg av styrene, disponering av overskudd, retningslinjer for utbytte, salg av eiendom, eller deler av denne samt oppløsningsregler.*

## 2 Dagens situasjon

KFS har i dag organisasjonsformen "forening/lag/innretning". Det eies og drives av Den Evangelisk Lutherske Frikirke, søndre presbyterium. Det øverste organet er "Eiermøtet" hvor det møter to representanter fra hver menighet i presbyteriet. Eiermøtet velger et styre. Styret ansetter daglig leder.

Presbyteriet er formell eneeier til eiendom og anlegg. Presbyteriet har ikke begrenset ansvar for anlegget ved KFS eller resultatene av driften der.

KFS er en skattefri institusjon med begrenset skatteplikt for bl.a. campingplassdriften utenfor kristne arrangementer.

Eiendommen "Dvergsnestangen", består av matrikelnumrene gnr 96, bnr 14 og 15 i Kristiansand kommune, som ble ervervet ved gaveoverføring av småbruket bnr 14 på 97,7 mål i 1962 og kjøp av grunnarealet bnr 15 på 4,3 mål i 1985/86. Presbyteriet innehar grunnbokshjemmel (formell Eiendomsrett) både til grunn og påstående bygninger/anlegg (heretter benevnt **Anlegget**).

Anlegget inngår i regnskapsbalansen til KFS, som har forestått all utvikling og opparbeidelse av dette, slik at KFS må anses å inneha den privatrettslige eiendomsrett.

### 3 Forslag til ny struktur

Sammen med styret for KFS har styret for Søndre presbyterium først fått laget en vurdering av eier-, drifts- og organisasjonsform for KFS av Advokatfirma Tofte DA. Ut fra denne er det laget utkast til aktuelle avtale- og selskapsdokumenter.

#### 3.1 Premisser

Til grunn for vurderingen fra advokatfirmaet er det blant annet lagt vekt på å etablere en eier- og driftsform, fullt ut i samsvar med gjeldende lovgivning, som:

- bidrar til å trygge Anlegget i tråd med Frikirkens og givernes intensjoner
- skiller klart mellom Anlegget og driften av dette, slik at risikoen for eierne (presbyterium og menighetene) reduseres
- er mest mulig gunstig med hensyn til skatter og offentlige avgifter
- gir en styringsstruktur som sikrer Frikirken styringsrett og samtidig gir mulighet for et mer profesjonelt styringsorgan for utnyttelse og drift av anlegget
- sikrer at utbytte fra KFS kan kanaliseres gjennom DELF felles organer og brukes til evangeliserende arbeid

#### 3.2 Ny hovedstruktur

Det foreslås følgende organisering:

##### **Formell eiendomsrett (Grunnbokshjemmel) til Anlegget.**

Den formelle eiendomsrett til Anlegget foreslås fortsatt å tilhøre Søndre (tidligere sørvestre) presbyterium (org.nr 992 798 416) (heretter benevnt **Presbyteriet**).

##### **Privatrettslig eiendomsrett til anlegget.**

Den privatrettslige eiendomsrett til Anlegget foreslås fortsatt å tilligge Kristiansand Feriesenter (org.nr 859 049 192), med forslag om navneendring til Kristiansand Feriesenter Eiendom (heretter benevnt **Eierforeningen**).

##### **Driften av Anlegget**

Driften av Anlegget foreslås videreført i et eget aksjeselskap; Kristiansand Feriesenter Drift AS, som stiftes av Kristiansand Feriesenter Eiendom, for ivaretagelse av all løpende aktivitet tilknyttet Anlegget (heretter benevnt **Driftsselskapet**).

### **3.3 Nærmere om de enkelte juridiske enheter, juridisk rammeverk og ansvar**

#### **3.3.1 Søndre presbyterium (Presbyteriet)**

Dette videreføres som tidligere, som åndelig og eiermessig regionsoverbygging samt ren formell eier av Anlegget (Grunnbokshjemmel), med de til enhver tid tilsluttede menigheter innenfor regionens geografiske område (heretter benevnt **Menighetene**) som medlemmer. Medvirkningen i tilknytning til Anlegget utover overordnede eierbeføyelser, vil derfor begrenses seg til at den/de signaturberettigede for enheten må underskrive på alle dokumenter som forutsettes å skulle tinglyses på Anlegget.

#### **3.3.2 Kristiansand Feriesenter Eiendom (Eierforeningen)**

Dette videreføres kun som privatrettslig eier av Anlegget og eneaksjeeier i det nye Driftsselskapet, basert på formelle stiftelsesdokumenter for selskapet og disponeringsavtale for Anlegget mellom Eierforeningen og Driftsselskapet. Dette er den mest vanlige måten å etablere et klart skille mellom eierforhold og drift tilknyttet fast eiendom.

Det har blitt stilt spørsmål med det formelle ansvarsforhold i tilknytning til Eierforeningen, basert på gjeldende vedtekter. Det foreslås derfor å fornye disse, slik at det tydelig fremgår at Eierforeningen er en selvstendig underforening til Presbyteriet, med dette som eneste medlem, og at underforeningens midler ved en eventuell oppløsning skal benyttes i overensstemmelse med de opprinnelige givernes ønske for Anlegget og vedtektene for Den Evangelisk Lutherske Frikirke.

For å sikre Presbyteriet og Menighetene overordnet eierinnflytelse over Anlegget, samtidig som det unngås at dette knyttes opp mot mange enkeltpersoner og uklare ansvarsforhold, forslås det at dagens eiermøte byttes ut med et fast styre for Eierforeningen med 3 medlemmer, bestående av en person fra presbyteriestyret og 2 andre faste medlemmer, oppnevnt av presbyteriestyret, kombinert med et eierråd, bestående av en person fra presbyteriestyret og en representant for hver av Menighetene. Medlemmene av det faste styret skal fortrinnsvis ha forretningsmessig erfaring og/eller god innsikt i eiendomsforvaltning.

Eventuelt salg av Anlegget vil måtte besluttes av Eierforeningen.

#### **3.3.3 Kristiansand Feriesenter Drift AS (Driftsselskapet)**

Det nye Driftsselskapet for Anlegget stiftes av Eierforeningen 01.12.2011, ved tegning av samtlige aksjer og kontant innbetaling av NOK 115.000. Så snart Driftsselskapet er registrert i Foretaksregisteret, inngås det avtale om overdragelse av driftsvirksomheten tilknyttet Anlegget fra Eierforeningen til Driftsselskapet, med virkning fra 01.01.2012, basert på oppgjør i form av forestående kapitalforhøyelse i Driftsselskapet (såkalt "tingsinnskudd"), med tilhørende registrering av Driftsselskapet i merverdiavgiftsmanntallet fra 1. termin 2012.

Når det foreligger saldobalanser for Eierforeningen pr 31.12.2011, gjennomføres den forutsatte kapitalforhøyelse i Driftsselskapet, basert på overføringen av driftsvirksomheten tilknyttet Anlegget, med tilhørende driftsløsøre, kortsiktige fordringer/gjeld, ansettelsesforhold, etc samt likviditetsbehov, fra Eierforeningen. Det vil med andre ord si at Eierforeningen står for hele finansieringen av Driftsselskapet, slik at verken Presbyteriet eller Menighetene må bidra økonomisk.

Driften baseres på disponeringsavtale mellom Driftsselskapet og Eierforeningen, i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende bruks- og ordensregler for Anlegget, vedtatt av Eierforeningen, og i henhold til et kostnadsdekningsprinsipp – derfor betegnelsen disponeringsavtale og ikke leieavtale.

Det er forutsatt at eventuelt økonomisk utbytte fra Driftsselskapet bare kan kanaliseres gjennom Den Evangelisk Lutherske Frikirkes felles organer. Ved en eventuell oppløsning av Driftsselskapet vil nettoverdien tilfalle Eierforeningen, som eneaksjeeier.

Eierforeningen ved styrets leder utgjør stiftelsesmøtet og generalforsamlingen for Driftsselskapet, som godkjenner selskapets årsregnskap, velger styre, beslutter eventuelle vedtektsendringer og andre grunnleggende eierbeføyelser.

Driftsselskapets styre har det overordnede ansvar for selskapets økonomi, strategi og drift i henhold til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning, mens daglig leder har ansvaret for de løpende driftsbeslutninger. Dette tilsier at Driftsselskapets styre derfor bør bestå av personer med forretningsmessig erfaring og/eller innsikt.

For å avklare det konkrete arbeids- og ansvarsforholdet mellom styret og daglig leder, bør styret vedta en stillingsinstruks for daglig leder, hvor blant annet følgende forhold omtales:

- Løpende beslutninger.
- Arbeidsgiveransvaret.
- Økonomiansvar.
- Rapporteringsrutiner.
- Rutiner for avholdelse og forberedelse av styremøter.

Når det gjelder styreansvaret, er det viktig å presisere at det klart mest sentrale er at styret har truffet sine beslutninger etter beste evne og på et forsvarlig grunnlag. Det forhold at det i ettertid eventuelt viser seg at enkelte beslutninger ikke var de beste eller faktisk direkte uheldige, medfører i seg selv ikke ansvar.

I tillegg pålegger aksjeloven styret handlingsplikt hvis det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet, eller at selskapets egenkapital er blitt mindre enn halvparten av aksjekapitalen.

#### **3.3.4 Juridisk rammeverk**

Det foreslås følgende grunnleggende avtaleverk og dokumentasjon, for å fastlegge de overordnede eier- og driftsforutsetninger for Anlegget og de respektive subjekters rolle:

- a) Nye vedtekter for Eierforeningen.
- b) Stiftelsesdokumenter for Driftsselskapet.
- c) Gjennomføringsdokumenter for kapitalforhøyelse i Driftsselskapet.
- d) Rammeavtale mellom alle 3 subjekter, som regulerer ansvarsforholdet subjektene i mellom.
- e) Disponeringsavtale for Anlegget mellom Eiersubjektet og Driftsselskapet, som regulerer ansvaret for vedlikehold, renovering, nybygg, finansiering, forsikring, rapportering til offentlige myndigheter, etc i tilknytning til Anlegget.
- f) Styreinstruks for daglig leder i Driftsselskapet.

Ved en slik organisering sikres alle de grunnleggende forutsetningene i henhold til ovennevnte prinsippvedtak i presbyteriemøtet i september 2010 fullt ut, samtidig som ansvaret og risikoen for driften av Anlegget blir skilt ut i et eget selvstendig rettssubjekt, uten direkte økonomisk ansvar for eier av Anlegget, samtidig som det ikke oppstår plikt til å svare verken dokumentavgift med 2,5 % av Anleggets markedsverdi eller skatt/avgifter for øvrig.

Slike organiserings- og tilpasningsmodeller er helt vanlig i det private næringsliv og allment akseptert av offentlig forvaltning og domstolene, og har stadig blitt mer utbredt også i tilknytning til organisering og utøvelse av oppgaver i grenselandet mellom offentlig og privat sektor – f eks tilrettelegging og utbygging av større eiendomsprosjekter.

Ellers vises det til vedlagte avtale- og dokumentutkast.

### **3.3.5 Nærmere om det økonomiske ansvar tilknyttet anlegget**

**Presbyteriet** vil ikke ha noe som helst økonomisk ansvar i tilknytning til Anlegget, når det er helt klargjort at Eierforeningen er et selveiende rettssubjekt, uavhengig av Presbyteriet, som kun er hjemmelshaver for Anlegget.

**Eierforeningens** direkte økonomiske ansvar i tilknytning til Anlegget vil være begrenset til betjening av tinglyst pantegjeld, eierforsikring og offentlige avgifter/eiendomsskatt, basert på faktisk gjeld innenfor pantobligasjoner, eksisterende eierforsikringsavtale og kommunale eiendomsregistre.

**Driftsselskapet** vil ha det fulle økonomiske ansvar for driften av Anlegget, herunder ansvar i henhold til disponeringsavtalen.

**Menighetene** vil ikke ha noe økonomisk ansvar i tilknytning til Anlegget, da de kun utgjør medlemsmassen i Presbyteriet, som er en selveiende forening, på lik linje med Menighetene selv.

## **4 Oppsummering**

De foreslåtte endringer, begrenser seg i korte trekk til følgende:

- Etablering av aksjeselskapet Kristiansand Feriesenter Drift AS for selve driften av Anlegget., basert på stiftelsesdokumenter for Driftsselskapet, overdragelsesavtale for driftsvirksomheten tilknyttet Anlegget og disponeringsavtale for dette.
- Vedtakelse av nye vedtekter for Eierforeningen, med klargjøring av formelle forhold og navneendring til; Kristiansand Feriesenter Eiendom.

Videre klarlegges følgende:

- De overordnede eierbeslutninger treffes fullt ut i regi av Presbyteriet og Menighetene.
- Ansvar for alle driftsmessige forhold og løpende økonomistyring samt initiativ til videre utvikling av Anlegget tilligger Driftsselskapet.
- Presbyteriet og Menighetene ikke har noe direkte økonomisk ansvar tilknyttet driften av Anlegget.
- Ansvar i tilknytning til Anlegget er begrenset til tinglyste rettigheter og pantegjeld.
- Eventuelt økonomisk utbytte fra Driftsselskapet kan bare kanaliseres gjennom Den Evangelisk Lutherske Frikirkes felles organer.

## **5 Gjennomføringstidspunkt**

Det tas sikte på at den nye organisasjons- og driftsmodellen skal tre i kraft 01.01.2012.

## **6 Forslag til vedtak i møtet for Søndre presbyterium.**

Presbyteriet gir sin tilslutning til presbyteriestyrets forslag om endret organisasjons- og driftsmodell for turistanlegget Kristiansand Feriesenter på Dvergsnestangen i Kristiansand, med virkning fra 01.01.2012, basert på fremlagte dokumentasjons- og avtaleutkast.

Presbyteriestyret gis fullmakt til og ansvar for å gjennomføre dette innen fastsatte rammer og tidsplan.

## RAMMEAFTALE

Mellom

- 1) **Den Evangelisk Lutherske Frikirke Søndre Presbyterie** (org.nr: 992 798 416), representert ved signaturberettiget styreleder og styremedlem i fellesskap (heretter benevnt **Presbyteriet**),
- 2) **Kristiansand Feriесenter Eiendom** (org.nr: 859 049 192), representert ved signaturberettiget styreleder og styremedlem i fellesskap (heretter benevnt **Eierforeningen**)

og

- 3) **Kristiansand Feriесenter Drift AS** (org.nr: under etablering), representert ved foreslått signaturberettiget styreleder (heretter benevnt **Driftsselskapet**)

(i det følgende hver for seg og samlet benevnt ”**Part**”/”**Parten**” og ”**Parter**”/”**Partene**”)

er det i dag følgende

### **A V T A L E**

i tilknytning til turist- og aktivitetsanlegget på Dvergsnestangen (heretter benevnt **Anlegget**) på følgende vilkår (heretter benevnt **Rammeavtalen**).

#### **1. Avtalens bakgrunn**

Presbyteriet, som er organisert som en selveiende forening, utgjør den regionale overbygging for sine medlemmer, bestående av menigheter tilknyttet Den Evangeliske Lutherske Frikirke (DEL F), innen et fastsatt geografisk område, med klar hovedvekt på åndelig ledelse. Presbyteriets øverste organ er presbyteriemøtet, som velger presbyteriestyret, vedtar årsregnskapet og treffer andre grunnleggende beslutninger vedrørende utøvelse og ledelse av DEL F innen sin region.

De lokale menigheter er også organisert som selveiende foreninger, basert på tilsluttede enkeltmedlemmer.

Anlegget, som består av de faste eiendommene gnr 96, bnr 14 og 15 i Kristiansand kommune med påstående bygninger og faste installasjoner, inngår i regnskapsbalansen til Eierforeningen, som har opparbeidet Anlegget over tid, og drevet dette frem til og med 2011. Tilsvarende gjelder alt driftsløstør tilknyttet Anlegget (heretter benevnt **Driftsløstør**).

Grunnarealene ble opprinnelig ervervet ved gaveoverføring av småbruket bnr 14 på 97,7 mål i 1962 og kjøp av grunnarealet bnr 15 på 4,3 mål i 1985/86, og er begge tinglyst i Grunnboken med Presbyteriet som hjemmelshaver. Den uttrykte hensikt med gaveoverføringen i 1962 var å etablere et leirsted for barn og ungdom, basert på kristne verdier, med fellesskap og forkynnelse samt landlige friluftaktiviteter.

Presbyteriet har hatt en prinsipiell gjennomgang av eier-, organisasjons- og beslutningsmodell for Anlegget, for best mulig å ivareta både de grunnleggende hensyn og den økonomiske drift og videreutvikling samt ansvarsforholdene i tilknytning til dette.

På denne bakgrunn er det besluttet at ansvaret for alle driftsmessige forhold og løpende økonomistyring samt initiativet til videre utvikling av Anlegget, skal overføres til Driftsselskapet, som forutsettes stiftet med Eierforeningen som eneaksjeeier.

Rammeavtalen har til hensikt å regulere de grunnleggende beslutnings- og ansvarsforhold i tilknytning til Anlegget.

## 2. Forpliktende forutsetninger og rammer

Partene er enige om følgende:

- a) Eierforeningens formelle organisering og formål, klargjøres ved vedtakelse av nye vedtekter, hvor det skal fastslås at dette er en selveiende underforening til Presbyteriet, med eierskap til Anlegget som eneste formål, samt bestemmelse om oppløsning.
- b) Eierforeningen stifter Driftsselskapet, ved aksjetegning og kontant innbetaling av NOK 115.000.

Så snart Driftsselskapet er registrert i Foretaksregisteret, inngås det avtale om overdragelse av driftsvirksomheten tilknyttet Anlegget fra Eierforeningen til Driftsselskapet, med virkning fra 01.01.2012, basert på oppgjør i form av forestående kapitalforhøyelse i Driftsselskapet (såkalt "tingsinnskudd"), med tilhørende registrering av Driftsselskapet i merverdiavgiftsmanntallet fra 1. termin 2012.

Når det foreligger saldobalanser for Eierforeningen for 2011, gjennomføres den forutsatte kapitalforhøyelse i Driftsselskapet, basert på den avtalte overdragelse av driftsvirksomheten, med tilhørende driftsløsøre, kortsiktige fordringer/gjeld, ansettelsesforhold, etc samt likviditetsbehov.

- c) Det inngås disponeringsavtale for Anlegget mellom Eierforeningen og Driftsselskapet basert på et kostnadsdekningsprinsipp, med klare retningslinjer for videre utvikling samt finansiering, og i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende bruks- og ordensregler for Anlegget, vedtatt av Eierforeningen.
- d) Presbyteriestyret utgjør medlemsmøtet, som øverste organ i Eierforeningen, og velger et fast styre for denne, med 3 medlemmer, bestående av en person fra presbyteriestyret og 2 andre medlemmer (heretter benevnt **Eierstyret**), oppnevnt av presbyteriestyret, kombinert med et eierråd, bestående av presbyteriestyrets leder og en representant for hver av Menighetene (heretter benevnt **Eierrådet**). Eierstyret og Eierrådet erstatter dagens eiermøte. Det skal søkes rekruttert personer med innsikt og/eller erfaring vedrørende eierskap, drift og finansiering av næringseiendommer.

Eierstyret innehar det fulle formelle ansvar for Eierforeningen i alle sammenhenger, og styrets leder har signaturrett alene.

Eierstyret skal innkalle Eierrådet til minst et årlig informasjonsmøte om status og planer med hensyn til drift og videre utvikling/utbygging av Anlegget.

Eierstyret kan ikke beslutte ytterligere utbygging og/eller pantssettelse av Anlegget uten å ha drøftet dette i møte med Eierrådet. Eierrådet kan i slike drøftingssaker, med 2/3 flertall blant de fremmøtte representanter, nedlegge veto.

- e) Leder av Eierstyret, utgjør generalforsamlingen i Driftsselskapet, innfor mandat gitt av Eierstyret, og innehar fullmakt til å signere stiftelsesdokumenter for selskapet, utarbeidet i samråd av engasjert advokat og valgt revisor for selskapet, og godkjent av presbyteriemøtet.
- f) Styret for Driftsselskapet skal bestå av 5 personer, som fortrinnsvis skal være medlem i en tilknyttet menighet, og hvor av minst 3 skal ha erfaring fra forretningsdrift. Det valgte styret skal i konstituerende møte vedta stillingsinstruks for selskapets daglige leder, basert på forslag godkjent av Presbyteriemøtet. Signatur for Driftsselskapet skal tilligge styreleder, med prokura for daglig leder.

Økonomisk utbytte fra Driftsselskapet kan bare kanaliseres gjennom Den Evangelisk Lutherske Frikirkes felles organer.

### 3. Gjennomføring

Det tas sikte på at gjennomføring finner sted ved at Driftsselskapet er operativt fra 01.01.2012, basert på virksomhetsoverføring fra Eiersubjektet, med tilhørende foretaks- og merverdiavgiftsregistrering samt øvrig formalisering.

Kristiansand, den .....2011

Presbyteriet

Eierforeningen:

Driftsselskapet:

_____	_____	_____
Navn	Navn	Navn
(signaturberettiget i felleskap)	(signaturberettiget i felleskap)	(signaturberettiget styreleder)

# KRISTIANSAND FERIESENTER EIENDOM

## Vedtekter

(vedtatt i ekstraordinært medlemsmøte 01.12.2011)

### 1. NAVN OG ORGANISASJONSFORM

Kristiansand Feriesenter Eiendom er en selveiende underforening til Den Evangeliske Lutherske Frikirke Søndre Presbyterie (org.nr: 859 049 192).

### 2. FORMÅL

Foreningens formål er å eie turist- og aktivitetsanlegget Kristiansand Feriesenter, beliggende på Dvergsnestangen i Kristiansand, på ideelt grunnlag, med fastsettelse av bruks- og ordensregler i samsvar med de opprinnelige givernes ønske og deres tilknytning til Den Evangelisk Lutherske Frikirke.

### 3. STYRE, EIERRÅD, SIGNATURRETT OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Foreningens styre skal ha 3 medlemmer, hvor av et medlem skal tilhøre styret i Den Evangeliske Lutherske Frikirke Søndre Presbyterie.

I tillegg skal foreningen ha et eierråd, bestående av en representant for styret i Den Evangeliske Lutherske Frikirke Søndre Presbyterium og en representant for hver av de tilsluttede menighetene.

Styret innehar det fulle formelle ansvar for foreningen i alle sammenhenger, og styrets leder har signaturrett alene.

Styret skal innkalle eierrådet til minst et årlig informasjonsmøte om status og planer med hensyn til drift og videre utvikling/utbygging av turist- og aktivitetsanlegget.

Styret kan ikke beslutte ytterligere utbygging og/eller pantssettelse av turist- og aktivitetsanlegget uten å ha drøftet dette i møte med Eierrådet. Eierrådet kan i slike drøftingssaker, med 2/3 flertall blant de fremmøtte representanter, nedlegge veto.

### 4. MEDLEMSMØTE

Ordinært medlemsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, etter innkallelsen med 8 dagers varsel, og skal behandle:

- 1) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
- 2) Eventuelt valg av styre.
- 3) Andre saker som naturlig hører under medlemsmøte.

Ekstraordinær medlemsmøte innkalles med samme varsel som for ordinært eiermøte.

### 5. OPPLØSNING

Ved eventuell oppløsning av foreningen skal de samlede nettoverdier tilfalle Den Evangelisk Lutherske Frikirkens felles organer, hvor av 1/3 skal øremerkes barne- og ungdomsarbeid.

Kristiansand, den 01.12.2011

# DISPONERINGSAVTALE

Mellom

- 1) **Kristiansand Feriesenter Eiendom** (org.nr: 859 049 192), representert ved signaturberettiget styreleder og styremedlem i fellesskap (heretter benevnt **Eierforeningen**)

og

- 2) **Kristiansand Feriesenter Drift AS** (org.nr: under etablering), representert ved foreslått signaturberettiget styreleder (heretter benevnt **Driftsselskap**)

(i det følgende hver for seg og samlet benevnt ”**Part**”/”**Parten**” og ”**Parter**”/”**Partene**”)

er det i dag følgende

## **A V T A L E**

om disponering av turist- og aktivitetsanlegg på Dvergsnestangen på følgende vilkår (heretter benevnt **Disponeringsavtalen**).

### **1. Avtalens bakgrunn**

Eierforeningen er innehaver av den faste eiendom gnr 96, bnr 14 og 15 i Kristiansand kommune, med påstående bygninger og faste installasjoner (heretter benevnt **Anlegget**), som er opparbeidet og drevet av denne over lang tid. Tilsvarende gjelder alt driftsløsøre tilknyttet Anlegget (heretter benevnt **Driftsløsøret**).

Eierforeningen er en selveiende underforening til Den Evangelisk Lutherske Frikirke Søndre Presbyterie (org.nr: 992 798 416) (heretter benevnt **Presbyteriet**), basert på ideelt, religiøst formål, og har stiftet Driftsselskapet, som eneaksjeeier, basert på samme formål, i den hensikt at Driftsselskapet skal overta driftsansvaret for Anlegget fra 01.01.2012. Begrunnelsen for å skille driften ut i et eget aksjeselskap, med ideelt formål, er å opprette et klart juridisk skille mellom eieforholdet til og driften av Anlegget, kombinert med at aksjeselskapsformen både er allment akseptert og gjennomregulert med hensyn til beslutnings- og ansvarsforhold.

Grunnarealene ble opprinnelig ervervet ved gaveoverføring av småbruket bnr 14 på 97,7 mål i 1962 og kjøp av grunnarealet bnr 15 på 4,3 mål i 1985/86, og er begge tinglyst i Grunnboken med Presbyteriet som hjemmelshaver. Den uttrykte hensikt med gaveoverføringen i 1962 var å etablere et leirsted for barn og ungdom, basert kristne verdier, med fellesskap og forkynnelse samt landlige friluftaktiviteter.

Skatt sør har med virkning fra inntektsåret 2010, skriftlig bekreftet at Anleggseier er en skattefri institusjon, med begrenset skatteplikt for campingplassdriften i andre perioder enn Sommercampen, KRIK-leir og andre arrangementer med en klar kristen profil og utleie og tjenesteyting i tilknytning til private arrangementer samt langtidsutleie til private og offentlige virksomheter.

Partene forutsetter at Driftsselskapet kan videreføre samme skattefrihet basert på disponeringsavtalen, som fullt ut sikrer videre drift av Anlegget på samme ideelle forutsetninger, samtidig som Anleggseier kan videreføre skattefrihet for Driftsselskapets kostnadsdekning i tilknytning til Anlegget.

## **2. Disposisjonsrettens omfang**

Driftsselskapet skal disponere Anlegget, som sitt eget, mot å dekke alle kostnader i tilknytning til dette, i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende bruks- og ordensregler for Anlegget, vedtatt av Eierforeningen.

Driftsselskapet har derimot ingen rettslig råderett over Anlegget, utover det som naturlig følger av driften, herunder opprettholdelse av ro og orden, og ivaretagelse av Anleggseieres interesser overfor utenforstående.

Disposisjonsretten kan ikke overføres til andre.

## **3. Drifts- og vedlikeholdsoppgaver**

Driftsselskapet påtar seg også å forestå alle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, herunder betalings- og bilagshåndtering, regnskapsregistrering, for Eierforeningen, som en del av disposisjonsretten, med tilhørende kostnadsdekning.

## **4. Kostnadsdekning og betaling**

Driftsselskapet skal dekke samtlige drifts- og finansieringskostnader samt likviditetsbehov i tilknytning til Anlegget, herunder:

- Betjening av pantelån.
- Drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder energi.
- Eiendomsavgifter, herunder eiendomsskatt.
- Forsikringer.

Driftsselskapet skal i størst mulig grad overta ansvarsforholdet direkte overfor den enkelte leverandør, og for øvrig forstå betaling på vegne av Anleggseier, med tilhørende regnskapsregistrering.

## **5. Videre utvikling og utbygging av Anlegget**

Driftsselskapet har ansvaret for å kartlegge, initiere, budsjettere, finansiere og forestå videre utvikling av Anlegget i samsvar med det grunnleggende formål med dette, i henhold til styrevedtak i Eierforeningen, basert på rapporter og forslag fra styret i Driftsselskapet.

Eierforeningens rolle vil være begrenset til godkjenning av finansieringsplaner og låneopptak, med tilhørende pantstillelse av Anlegget.

Kristiansand, den .....2011

Eierforeningen:

Driftsselskapet:

---

---

(signaturberettiget i felleskap)

(signaturberettiget styreleder)

**STIFTELSESDOKUMENT**  
**FOR**  
**KRISTIANSAND FERIESENTER DRIFT AS**

Den 01.12.2011 ble stiftelsesmøte for Kristiansand Feriesenter Drifts AS avholdt i på forretningsadressen til stifter; Dvergsnesveien 571, 4639 Kristiansand, med Kristiansand Feriesenter Eiendom (org.nr: 859049192), representert ved styreleder Arvid Solheim og styremedlem Lloyd Tryland (signaturberettiget i fellesskap), tilstede som stifter.

Som vedtekter ble protokollert:

**1. NAVN OG FORRETNINGSSTED**

Selskapets navn er Kristiansand Feriesenter Drifts AS og har forretningssted i Kristiansand kommune.

**2. FORMÅL**

Selskapets formål er å drive turist- og aktivitetsanlegget Kristiansand Feriesenter, beliggende på Dvergsnestangen i Kristiansand, på ideelt grunnlag, og i samsvar med de til enhver tid gjeldende bruks- og ordensregler fastsatt av styret for Søndre presbyterium.

**3. AKSJER OG AKSJEKAPITAL**

Selskapets aksjekapital er NOK 100.000, fordelt på 100.000 aksjer pålydende NOK 1,00.

**4. STYRE, TEGNING AV FIRMA OG PROKURA**

Selskapets styre skal ha fra 3 – 5 medlemmer. Selskapets firma tegnes av styrets leder alene. Styret kan meddele prokura.

**5. AKSJEOVERDRAGELSE**

Aksjene i selskapet kan ikke overdras.

**6. OVERSKUDDSANVENDELSE**

Selskapets overskudd kan utelukkende benyttes til å styrke selskapets egenkapital eller utdeles som gave til Den Evangelisk Lutherske Frikirkes felles organer.

**7. GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, etter innkallelsen med 8 dagers varsel, og skal behandle:

- 4) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
- 5) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og utdeling av gaveutbytte.
- 6) Eventuelt valg av styre.
- 7) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles med samme varsel som for ordinær generalforsamling.

\* \* \* \* \*

Aksjer pålydende NOK 1,00,- tegnes til kurs NOK 1,15 for hver aksje, hvorav NOK 1,00 tilføres selskapets aksjekapital og NOK0,15 tilføres selskapets overkursfond – til sammen hhv NOK 100.000 og 15.000.

Aksjeinnskuddet gjøres opp ved innbetaling til selskapets bankkonto innen 15.12.2011.

Omkostningene ved selskapets stiftelse dekkes av selskapet, og består av følgende:

1. Registreringsgebyr: NOK 5.320
2. Advokat/revisor: NOK 9.680

Til selskapets styre, som skal bestå av 1 – 5 medlemmer, ble valgt:

1. ?????????????? (pnr ??????? ??????), adresse (styreleder),
2. ?????????????? (pnr ??????? ??????), adresse (styremedlem),
3. ?????????????? (pnr ??????? ??????), adresse (styremedlem),
4. ?????????????? (pnr ??????? ??????), adresse (styremedlem), og
5. ?????????????? (pnr ??????? ??????), adresse (styremedlem).

Selskapets revisor er Interrevisjon Kristiansand AS (org.nr: 965 820 310).

Selskapet ble stiftet og samtlige aksjer tegnet av stifteren, ved deres underskrift på dette dokument.

Kristiansand, den 01.12.2011

\_\_\_\_\_  
Arvid Solheim

\_\_\_\_\_  
Lloyd Tryland