

*♥ - den romslige kommunen midt i Akershus!*



as Aurskog-Høland  
**Utbyggingsselskap**

Møte 02.09.2020

# Innhold

- ✓ Om Aurskog-Høland Utbyggingsselskap AS
- ✓ Historikk
- ✓ 2019
- ✓ Veien videre



# Formål

Selskapets formål er å:

- ✓ Tilrettelegge for utvikling av nye arbeidsplasser og bevaring av eksisterende i Aurskog - Høland Kommune
- ✓ Bidra til å profilere og markedsføre Aurskog -Høland som en interessant kommune å drive næringsvirksomhet i

Gjennom å...

- ✓ Erverve tomteområder for næringsformål og utvikle disse for videresalg og leie
- ✓ Forestå bygging av næringsbygg for utleie eller salg
- ✓ Erverve næringseiendommer for utleie og salg, herunder ombygging og rehabilitering



# Selskapet

- ✓ Stiftet 1986, registrert i enhetsregisteret 1995
- ✓ AS Aurskog-Høland Utbyggingssselskap er 100% eiet av Aurskog-Høland kommune.
- ✓ Selskapet har fra 1997 vært med på å utvikle ca. 500 daa næringstomter og stått for utbygging av ca. 20.000 m<sup>2</sup> næringsbygg
- ✓ Kommunen kjøpte råtomtene på Finstadhagen, Blikrud og Killingmo, selskapet har stått for det meste av infrastrukturen

# Organisering

- ✓ Styre pr. 01.09.2020 bestående av tre styremedlemmer
  - ✓ Jan A Mærli, leder
  - ✓ Simen Solbakken
  - ✓ Anni Sandbækbråten
- ✓ Daglig leder
  - ✓ Erik Bakke ble ansatt som daglig leder 1.juni 2020
- ✓ Dialog med eier
  - ✓ Eiermøte (kommunestyret) i februar
  - ✓ Generalforsamling i mai/juni
  - ✓ Konsultasjoner med kommunen (administrativt) ved behov



# Forretningsmodellen

- ✓ Leietager i bygg eid av selskapet betalte kun renter og avdrag + et lite adm. påslag
- ✓ Leietager har rett til å kjøpe bygget for resterende gjeld på bygget, altså ingen fortjeneste for selskapet
- ✓ Selskapet har som gårdeier hatt all risiko
- ✓ Selskapets drift skulle finansieres med tomtesalg
- ✓ Modellen ble endret i 2013, nye leietagere betaler også et rentepåslag



# Etableringer – kjøp og nybygg

- ✓ Finstadhagen og Aurskog (nybygg)
  - ✓ 07 Gruppen (tidl. PDC), Stenquist (tidl. Flexo), Holtan, Renor
  - ✓ Renor i Aurskog leier fortsatt av selskapet, de øvrige har kjøpt ut sine bygg.
- ✓ Aurskog (kjøp av Think-bygget)
  - ✓ Telemark Kildevann, leier fortsatt
  - ✓ Nytt lager ferdigstilt i 2019
- ✓ Bjørkelangen (nybygg)
  - ✓ Renor Loop – Holtermoen. Solgt 2018
- ✓ Bjørkelangen (kjøp av bygg)
  - ✓ Norasonde-bygget (kjøpt og solgt)



# Etableringer - tomtesalg

- ✓ Finstadhagen
  - ✓ Nytteprodukter, Bakke, Aurskog Bilservice, Finstad Last, Norbak, Scanlaser/Aurskog Elektriske, Brodin
- ✓ Bjørkelangen Næringspark
  - ✓ Maxbo, Slorbak og Thoresen, Mekonomen, Bjørkelangen Dyreklinikk, Interjakt, Europris, Skeidar, Plantasjen
  - ✓ Wake Performance, Skjønhaug Transport og Eiksenteret i forhandlinger om kjøp
- ✓ Killingmo Næringspark
  - ✓ Byggimpuls
  - ✓ Rogers Gjerdeservice





# Opp og nedturer

- ✓ Etableringene selskapet helt eller delvis har stått bak har alle vært suksess!
- ✓ 2010/2011 ble starten på nedturen
  - ✓ Utviklingen av Blikrud ble vesentlig dyrere enn forutsatt, og i 2011 ble det foretatt en nedskrivning på ca. 5 mill. Egenkapitalen var da i realiteten tapt
  - ✓ Liten etterspørselen etter næringstomter
  - ✓ Tilgang på kapital vanskelig pga. mangel på egenkapital
  - ✓ Dårlig likviditet
- ✓ Gradvis nedtrapping av aktiviteten i selskapet fram mot 2015, hvor det besluttet «frys» for å redusere kostnader.
- ✓ Opptur i 2013, lokal bank finansierte kjøp av Think-fabrikken, og etableringen av Telemark Kildevann ble en realitet.
- ✓ Forsiktig opptrapping av aktiviteten i 2016, bl.a. på grunn av økt etterspørsel på tomter
- ✓ 2019: Første tomtosalg på Killingmo

# Utfordringer

- ✓ Finansielt fortsatt litt svakt selskap
  - ✓ Bankene er ikke avvisende til nye prosjekter, men soliditeten til leietager er avgjørende
- ✓ Sårbart konsept (høy risiko, tåler lite tap)
  - ✓ Men: Forretningsmodellen er endret for nye leietagere
  - ✓ Renor på Aurskog er siste selskap med «gullavtale»
- ✓ Selskapet er avhengig av å selge tomter for å dekke driftskostnader



# Viktige hendelser i 2019/2020

- ✓ Vei gjennom Bjørkelangen Næringspark åpnet
- ✓ Nytt lagerbygg for PetPack ferdig i 2019
- ✓ Første fase av infrastruktur Killingmo ferdigstilt
- ✓ Solgt de første tomtene på Killingmo, og Byggimpuls har startet byggeprosessen
- ✓ Inngått opsjonsavtale på naboområdet på Killingmo
- ✓ Startet regulering av næringsområde på Hemnes



# Resultater (Foreløpig)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Driftsinntekter	9.290	8.616	5.990	5.668	10.156	4.740	8.155
Driftskostnader	1.837	1.568	1.522	452	2.471	971	4.531
Avskrivninger	2.721	3.483	1.983	2.039	2.100	1.983	1.701
Driftsresultat	4.732	3.565	2.486	3.177	5.522	1.699	3.624
Finansposter	4.333	4.310	3.193	3.036	2.678	2.481	2.253
Nedskrivninger og avsetninger							
Resultat	400	-745	-707	141	2.844	-782	828

# Balanse (foreløpig)

	2018	2019
Omløpsmidler	1.326	1.956
Anleggsmidler	77.651	91.121
Sum eiendeler	82.539	99.183

	2018	2019
Aksjekapital	36.014	36.014
Akkumulert tap	4.920	4.093
Sum Egenkapital	31.094	31.921
Kortsiktig gjeld	13.760	10.271
Langsiktig gjeld	37.685	56.990
Sum EK og Gjeld	82.539	99.183

All rentebærende gjeld betales av kunder

# Forutsetninger for å lykkes

- ✓ Tilgang til arealer  
Viktig at næringsarealene ligger sentralt langs hovedvei og adskilt fra boligområder.
- ✓ Aktiv markedsføring og salg
- ✓ Nært og godt samarbeid med kommunen
  - ✓ Politisk vilje til å satse på selskapet
  - ✓ Tett samarbeid med kommunens næringsutvikler og administrasjon
- ✓ Tilgang til finansiering
  - ✓ Finansiell styrke er en forutsetning for å være en seriøs aktør i markedet og for å få gode finansieringsløsninger



# Veien videre 2020 - 2023

- ✓ Være en foretrukken og positiv aktør på Nedre Romerike, og arbeide spesielt mot produksjonsindustri
- ✓ Ha et nært og godt samarbeid med kommunen
  - ✓ Drive merkevarebygging
  - ✓ Underbygge at Aurskog-Høland er en næringsvennlig kommune.
- ✓ Være en god samarbeidspartner for bygdas næringsforeninger
- ✓ Etablere kontakt mot bedriftsledere og bedriftseiere som bor i AHK (samarbeide med ressurspersoner)
- ✓ Prioritere langsiktige gode bedrifter når det gjelder finansiering
  - ✓ Definere og jobbe strukturert inn mot konkrete målgrupper for selskapet

# Etter kommunesammenslåingen

- ✓ Kommunen har nå to nærings-/utbyggingselskaper (100%eierskap)
- ✓ Eier må vedta fremtidig struktur og drift
  - ✓ Fusjon synes mest naturlig
  - ✓ Strategi for samhandling mellom selskapet, næringslivet og kommunens næringsutvikling må utarbeides

