

Fonden for Informationsteknologi Bestyrelsen

NOTAT VEDRØRENDE FONDENS SITUATION MEDIO 2004

1. Indledning

Nærværende notat er udarbejdet med henblik på at give en beskrivelse af den aktuelle status for fonden som den tegner sig medio 2004, sammen med en beskrivelse af de muligheder i.f.t. formålsparagraffen, som der herved tegner sig inden for en tidshorisont på 1 til 3 år.

I tilknytning hertil lægges der op til drøftelser med Hals kommune om muligheder for ændringer, som følge af den nuværende situation.

2. Fondens aktuelle status

Fondens formål er primært at etablere og udbygge et innovationsmiljø, samt med sine aktiviteter, at bidrage til branche spredning i Hals kommune. Endvidere skal fonden drive den af Hals kommune ejede Innovationsgård i Vester Hassing.

I praksis har det alene været sidstnævnte del, som har optaget fonden i de første 2 år, og selv om ejendommen er fuldt udlejet til en enkelt lejer, så medfører denne udlejning, at fondens innovative formål for nærværende vanskeligt kan opfyldes, og at der ikke inden for en overskuelig tidshorisont synes at være oplagte muligheder for en udbygning under eksisterende vilkår.

Dette skal ses i sammenhæng med dels fondens økonomiske muligheder, dels den generelle afmatning på innovationsområdet og de mange ledige lejemål til lave priser, som er etableret i en række innovations miljøer i Nordjylland.

3. Fondens økonomiske situation

I vedlagte bilag fremgår budget for Fonden i årene 2004 – 2006. Budgettet er baseret på de nuværende lejeaftaler og fremlejeaftaler med Hals kommune og BLIP system. Der er ikke i budgettet indarbejdet nogen form for andre aktiviteter, bestyrelseshonorarer o.l.

Som følge af husleje frihed i årene 2003-2005 vil Fonden ultimo 2005 have opbygget et akkumuleret overskud på ca. 70 t.kr., såfremt Fonden fortsætter med uændret aktivitet.

Primo 2006 ændres forholdene i forhold til såvel fremlejer, som udlejer, idet huslejen fra fremlejer øges med 200 kr. pr. kvm. Svarende til en årlig merindtægt på t.kr. 88, samtidig med at der skal afregnes årlig husleje overfor udlejer i størrelsesordenen t.kr. 180.

Udover en forøget risiko for fremlejers egen opsigelse af lejemålet medfører de indgåede aftaler, at fondens drift fra 2006 og frem årligt vil vise et resultat tæt på kr. 0.

Den økonomiske situation for Fonden kan derfor beskrives som stabil, men samtidig med et særdeles begrænset råderum, og med en høj grad af sårbarhed i tilfælde af fremlejers fraflytning.

Fondens økonomiske muligheder er begrænsede både i relation til den løbende drift, men også i relation til kapitalfremskaffelse, idet selskabets kapitalforhold ikke i sig selv åbner mulighed for investeringer og långivning.

4. Fondens fremtidsudsigter

Med det beskrevne økonomiske billede og med den aktuelle situation med 1 lejer af innovationsgården ser bestyrelsen det vanskeligt at opfylde Fondens primære formål.

I 2004 er det ikke nok, at kunne tilbyde billige m² til nye virksomheder, idet prisen på sådanne lejemål er i bund.

Det er bestyrelsens opfattelse, at Hals kommune rummer kvaliteter og muligheder for lokal udvikling, som ikke findes alle steder, og med henblik på at differentiere sig i forhold til andre områder/kommuner med innovationsmiljøer er det derfor vigtigt at der i en proces omkring udvikling i Hals fokuseres på disse områder og muligheder hertil.

Som sådanne kvaliteter kan nævnes:

- 3000 sommerhuse på et relativt begrænset område
- Kombinationen havn/vand
- Lysledertilgængelighed

Fondens bestyrelse ønsker derfor en drøftelse med Hals kommune om de fremtidsmuligheder, som for nærværende tegner sig.

Drøftelsen ønskes taget med udgangspunkt i følgende scenarier:

- Status quo
- Genforhandling af leje aftale med Hals kommune
- Vederlagsfri overdragelse af ejendommen eller den fulde dispositionsret til Fonden.
- Salg til 3. mand eller til Fonden

4.1. Status Quo

Bestyrelsen er af den opfattelse, at uden ændringer vil der ikke være de store muligheder for at påvirke og dermed udnytte de potentialer, som findes i Hals kommune. Fonden vil reelt have udspillet sin rolle og primært bestå i at være ejendomsbestyrer. De kompetencer, som findes blandt bestyrelsens medlemmer vil ikke kunne udnyttes, hvorved drivkraften til en fortsat indsats vil være markant reduceret.

4.2. Genforhandling af leje aftale med Hals kommune

Driften i Fonden kunne forbedres ved at lejeaftalen blev genforhandlet, således ejendommen evt. vederlagsfrit blev stillet til rådighed for fonden i en længere periode. En sådan disposition ville kunne medføre, at Fonden får muligheder for årligt at afholde konferencer, seminarer o.l. med henblik på at kunne tiltrække nye og innovative miljøer.

Fondens indsats vil derfor afspejle den situation, som innovationsgården til stadighed vil være i, idet aktiviteten vil være afhængig af udlejen af gården.

En sådan genforhandling vil imidlertid ikke muliggøre en egentlig udbygning af det innovative miljø, idet enhver form for udbygning vil kræve supplerende kapital, som løsningen reelt ikke muliggør.

4.3. Vederlagsfri overdragelse af ejendommen eller den fulde dispositionsret til Innovationsfonden

Såfremt Fonden skal have en reel handlefrihed er det en økonomisk nødvendighed, at fonden tilføres øget kapital.

Dette kunne eventuel ske gennem en overdragelse af ejendommen eller som minimum, at Fonden fik den fulde dispositionsret over ejendommen, således at Fonden f.eks. kunne optage lån og sætte nye initiativer i værk, såfremt der måtte være behov for en udvidelse af innovationsgården.

Fordelen ved en sådan løsning vil være, at Fonden i væsentligt omfang frigøres fra den politiske og offentlige debat, og dermed får mere ro til at gennemføre relevante dispositioner.

4.4. Salg af ejendommen til 3. mand eller til fonden

Som alternativt til ovennævnte løsninger kunne det være en mulighed at ejendommen søges afhændet til markedspris enten til 3. mand eller evt. til Innovationsfonden, således at den i sin helhed var frigjort fra Hals kommune.

Et salg til Fonden vil dog næppe frigøre Hals kommune fuldt og helt, idet en sådan disposition ville medføre aftaler om betaling af salgsprisen, da denne ikke kan forventes at ske på en gang.

Et salg til 3. mand vil medføre en helt ny situation for fonden, men det er vigtigt at vurdere om et salg vil være at foretrække i forhold til en status quo løsning, som nævnt under 1.

Salg til Fonden vil reelt medføre samme muligheder som anført under pkt. 4.3. om end Fonden naturligvis vil være svagere kapitaliseret, såfremt der skal indarbejdes en gældsforpligtelse til Hals kommune.

5. Afslutning

På baggrund af ovennævnte beskrivelse af Fondens situation håber vi at have lagt op til en åben drøftelse af de ønsker og muligheder, som Hals kommune og vi selv har til Fondens virke.

Son det fremgår ser vi fortsat muligheder for udvikling i Hals, men er også klart af den opfattelse, at en sådan udvikling vil kræve yderligere tiltag til sikring af Fondens muligheder, og derved stille krav om yderligere politiske beslutninger.

Vester Hassing, den 30. juli 2004

Peter Balling
Formand