

Vedlegg G – Verksted- og eiendomsstrategi

Aurelian Manufacturing – samarbeid med utbyggerpartner Norbygg

G.1 Formål

Dette vedlegget dokumenterer Aurelian Manufacturing sin verksted- og eiendomsstrategi, herunder samarbeid med utbyggerpartner Norbygg. Formålet er å vise hvordan den fysiske infrastrukturen understøtter forretningsmodellen, reduserer kapitalbinding og bidrar til forutsigbar, bankmessig robust drift i ramp-up og videre skalering.

Vedlegget er ment som et komplement til Markedsanalysen og Investeringsmemorandumet, og gir et beslutningsrelevant bilde av eiendomsløsningen sett fra et finansierings- og risikoperspektiv.

G.2 Overordnet eiendoms- og verkstedstrategi

Aurelian Manufacturing har valgt **leie av verkstedlokaler** fremfor eierskap i etablerings- og skaleringsfasen. Dette er et bevisst valg for å:

- begrense kapitalbinding utenfor kjernevirksomheten
- prioritere kapital til maskiner, automasjon og digital infrastruktur
- sikre høy finansiell fleksibilitet i ramp-up-perioden
- redusere balanse- og gjennomføringsrisiko

Eiendom betraktes som en **støttende infrastruktur**, ikke som en verdidriver i seg selv. Strategien bidrar til lavere finansiell risiko og bedre kapitaldisiplin, noe som er sentralt i bankens vurdering av prosjektet.

G.3 Samarbeidet med Norbygg – rollefordeling

Samarbeidet med Norbygg er strukturert som et tydelig partnerskap mellom industriell leietaker og profesjonell eiendomsutvikler:

Norbygg (utbyggerpartner):

- utvikler, eier og forvalter bygningsmassen
- tilpasser lokaler i henhold til Aurelians funksjonelle krav
- bærer eiendomsrelatert investerings- og restverdirisiko

Aurelian Manufacturing (leietaker):

- definerer krav til layout, tekniske føringer og logistikk
- leier ferdig tilpassede lokaler gjennom langsiktig, kommersiell leieavtale
- unngår egen CAPEX knyttet til bygg og fast infrastruktur

Denne rollefordelingen gir et klart og bankmessig ryddig skille mellom:

- industriell drift og verdiskaping
- eiendomsutvikling og eierskap

G.4 Verkstedutforming – bankrelevante prinsipper

Verkstedet er utformet for å støtte autonom CNC-drift og høy maskinutnyttelse, med følgende føringer:

- modulbasert, fleksibel layout
- tilrettelagt for palletterte CNC-celler og automatisert materialflyt
- dimensjonert for ubemannet drift kveld, natt og helg
- enkelt å skalere innen samme bygningsvolum eller ved utvidelse

Utformingen er bevisst holdt **industrielt generisk**, slik at lokalene:

- har alternativ anvendelse
- ikke er spesialtilpasset én leietaker
- dermed gir utbygger god restverdisikkerhet

Dette reduserer indirekte også Aurelians leierisiko over tid.

G.5 Leiemodell og kostnadsforankring

Leieforholdet er strukturert som en ordinær, langsiktig næringsleieavtale med:

- forutsigbar årlig leie
- OPEX-karakter (ingen balanseført eiendom)
- fleksibilitet ved endret kapasitetsbehov

Foreløpig er årlig leie anslått til ~4 MNOK.

Dette nivået er benyttet som et konservativt planleggingsanslag og vil bli justert når endelig areal, teknisk standard og felleskostnader er fastlagt.

I Markedsanalysen er husleie inkludert i **Øvrige driftskostnader**, jf. **punkt 6.3 – Kostnadsstruktur – full skala**. Leien inngår dermed eksplisitt i den samlede økonomiske modellen som ligger til grunn for lønnsomhets-, robusthets- og sensitivitetsanalysene.

G.6 Skalerbarhet og fremtidig replikering

Eiendoms- og verkstedkonseptet er utviklet for å være repeterbart:

- samme grunnprinsipp kan benyttes ved nye lokasjoner

- tekniske og funksjonelle krav kan standardiseres
- reduserer etableringsrisiko ved videre ekspansjon

Dette gir Aurelian mulighet til å skalere virksomheten uten å binde kapital i eiendom, samtidig som bankens sikkerhets- og risikoperspektiv ivaretas.

G.7 Bruk av skisser og kostnadsunderlag

Dette vedlegget er tilrettelagt for å suppleres med:

- verkstedskisser og plantegninger
- illustrasjoner av maskinlayout og logistikkflyt
- detaljert kostnadsbilde for leie, felleskostnader og energi

Slike elementer kan inkluderes direkte i Vedlegg G eller som underbilag (G1–G3) uten å endre hovedrapportens struktur.

G.8 Samlet vurdering – bankperspektiv

Valgt verksted- og eiendomsstrategi gir:

- lavere kapitalbinding og redusert balansebelastning
- høy fleksibilitet i ramp-up og videre skalering
- forutsigbare driftskostnader
- tydelig risikodeling mellom industriell drift og eiendom

Samarbeidet med Norbygg og bruken av leie fremfor eierskap styrker prosjektets finansielle robusthet og understøtter Aurelians posisjon som et bankbart, skalerbart industrikonsept.