

**Halvårsrapportering for Ørestadsselskabet I/S  
1. halvår 2005**

## Indholdsfortegnelse

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Indledning og resume .....               | 3  |
| 2. | Det samlede koncernregnskab .....        | 5  |
|    | 2.1 Drift .....                          | 5  |
|    | 2.2 Investeringer 1. halvår 2005 .....   | 6  |
|    | 2.3 Balancen .....                       | 6  |
| 3. | Metro .....                              | 8  |
|    | 3.1 Metro anlæg .....                    | 8  |
|    | 3.2 Metro drift .....                    | 9  |
| 4. | Ørestad .....                            | 13 |
|    | 4.1 Generelt .....                       | 13 |
|    | 4.2 Infrastruktur og planlægning .....   | 13 |
|    | 4.3 Liv i Ørestad .....                  | 15 |
|    | 4.4 Salg .....                           | 16 |
|    | 4.5 Ørestadsparkering A/S .....          | 19 |
| 5. | Finansielle poster .....                 | 20 |
| 6. | Gældsafvikling (likviditetsbudget) ..... | 20 |
|    | 6.1 Samlet oversigt .....                | 20 |
|    | 6.2 Realrente .....                      | 23 |
|    | 6.3 Metro anlæg .....                    | 23 |
|    | 6.4 Metro drift .....                    | 23 |
|    | 6.5 Ørestad .....                        | 23 |
|    | 6.6 Øvrige forhold .....                 | 25 |

## 1. Indledning og resume

Halvårsrapporten er tiltrådt af bestyrelsen for Ørestadsselskabet den 10. august 2005. Rapportens hovedformål er at informere ejerne - Staten og Københavns Kommune – om udviklingen i selskabet 1. halvår 2005, dvs. give en opdateret status for selskabets aktiviteter og økonomiske stilling

I halvårsrapporten er der især lagt vægt på den økonomiske side af selskabets aktiviteter, men der indgår i den forbindelse også oplysninger om andre forhold.

De økonomiske oplysninger i halvårsrapporten er baseret på koncerntal for selskabet. Koncerntallene udarbejdes på grundlag af regnskabstal for Ørestadsselskabet og dets datterselskaber (Frederiksbergbaneselskabet, Østamagerbaneselskabet og Ørestadsparkering A/S). Udarbejdelsen af koncerntallene sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerntinterne poster. I koncerntallene indregnes datterselskabernes poster med 100 pct. Andre ejeres forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelse og balance.

Budgettet for drift er udarbejdet ekskl. afgang af arealer som følge af salg og ekskl. dagsværdiregulering af gæld. Derfor er der ud over det samlede resultat præsenteret et resultat, der er direkte sammenligneligt med budgettallene. Det sidstnævnte resultat er i det følgende benævnt "resultat 1". "Resultat 1 opgøres ekskl. afskrivninger og inkl. andre interessenters andel af resultatet.

1. halvår gav driften målt ud fra "resultat 1" et samlet overskud på 16 mio. kr. mod et underskud i første halvår 2004 på 296 millioner. På baggrund af udviklingen i 1. halvår forventes det tilsvarende resultat af driften for hele året at udvise et underskud på 178 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 363 mio. kr. og mod et underskud på 573 mio. kr. i 2004.

Den væsentligste årsag til den gunstige udvikling i resultatet er, at salg af arealer i Ørestad foregår i en takt, som ligger væsentligt over målsætningen om 75.000 etagemeter årligt. Samtidig er salgspriserne stigende. Mens salgsprisen pr. etagemeter byggeret i 1. kvartal 2005 lå under de forudsatte gennemsnitspriser for hele året 2005, lå de i 2. kvartal på niveau med budgetforudsætningerne. Forudsætningen for, at udviklingstakten i salget og udviklingen i salgspriserne fortsat kan opfylde målsætningerne, er, at gunstige konjunkturer i markedet fortsat kan udnyttes. Næsten al jord til boligformål er disponeret i Ørestad Nord og Ørestad City, og det er derfor af stor betydning, at udviklingen af boliger i Ørestad Syd kan igangsættes. Den 15. juni 2005 vedtog Københavns Kommune et forslag til lokalplan for dette område samt at sende det i offentlig høring i perioden 12. juli – 3. oktober 2005. På denne baggrund er selskabet ved at udarbejde en strategi for, hvorledes selskabet med dette tidsperspektiv for lokalplanlægningen mest optimalt udnytter de gunstige konjunkturer på boligmarkedet.

Passagertallet i Metroen 1. halvår 2005 ligger 11 pct. over 1. halvår 2004, og en høj regularitet er fastholdt. Derimod ligger passagertallet ca. 6 pct. under budget. Den langsigtede prognose for passagerudviklingen forventes at holde, men der kan være kortsigtede afvigelser i forhold til årsbudgetterne. Selskabet har valgt foreløbigt at fastholde forventningerne til året 2005.

Anlægsbudgettet for anlæg af Metroens etape 3 følger budgetterne, både hvad angår tid og økonomi. Budgettet vedrørende infrastrukturinvesteringer i Ørestad er det samme som i kvartalsrapporten for 1. kvartal 2005.

Når der bl.a. ses bort fra andre ejeres andel af koncernens gæld, fås den gæld, der afvikles under lånerammen. Pr. 30. juni 2005 er 14,4 mia. kr. af den samlede låneramme på 15,5 mia. kr. udnyttet. De finansielle omkostninger er af stor betydning for selskabets økonomi, og selskabet er derfor væsentlig påvirket af udviklingen på lånemarkederne og koncernens evne til at udnytte gunstige lånemuligheder. Koncernen finansierer p.t. til en realrente under 4 pct., som er den renteforudsætning, der er lagt til grund for selskabets langtidsbudgettering efter 2008, og finansieringsomkostningerne ligger også under de forudsatte finansieringsomkostninger for 2005.

Følgende faktorer i 1. halvår 2005 kan herudover påvirke det langsigtede likviditetsbudget, som selskabet vedtog i december 2004:

- Det høje salg af arealer medfører en forbedring af likviditeten og dermed lavere renteudgifter. Desuden indebærer det større indtægter fra tilbageførsel af grundskyld.
- Som følge af det lavere passagertal på Metroen end budgetteret, kan det ikke udelukkes, at det samlede resultat for metrodrift i 2005 bliver lavere end hidtil forventet

Samlet set vurderes det, at selskabet i 1. halvår 2005 har forbedret sin økonomiske stilling mere, end hvad der er forudsat i det langsigtede likviditetsbudget. Imidlertid er der ikke sket fundamentale ændringer, og selskabet har derfor fastholdt det nuværende langsigtede likviditetsbudget. Selskabet forventer at kunne finansiere sine fremtidige aktiviteter inden for den nuværende låneramme på 15,5 mia. kr. i 2005-priser, og at gælden er tilbagebetalt i 2048.

Anlægsentreprenøren COMET har fremsat krav over for Metroselskaberne om en merbetaling på ca. 2 mia. kr. i forbindelse med etableringen af Metroens etape 1 og 2. Selskaberne har efter en gennemgang af kravene meddelt COMET, at disse krav i det alt væsentligste må afvises på det foreliggende grundlag. COMET har efterfølgende indbragt sagen for en voldgift. I den forbindelse har entreprenøren rejst påstand om betaling af et beløb, der overstiger den fremsendte slutopgørelse, hvilket er i strid med almindelig retspraksis og den mellem parterne indgåede kontrakt. Der forventes tidligst en afgørelse i sagen i år 2008-2009. Kravene indgår regnskabsmæssigt alene som en eventualforpligtelse, og der er derfor ikke taget hensyn til kravene i forbindelse med udarbejdelsen af likviditetsbudgettet.

I forbindelse med fordelingen af takstindtægterne mellem de kollektive trafikselskaber i hovedstadsområdet har selskabet taget udgangspunkt i, at Metroen indplaceres som bane og har på dette grundlag forudsat en indtægt pr. påstiger på 8,36 kr. (2005-priser). I foråret 2004 forelagde selskabet spørgsmålet om Metroens indplacering i indtægtsfordelings-systemet for transport- og energiministeren i henhold til lov om hovedstadsområdets kollektive trafik. Transport- og energiministeren har efterfølgende tilkendegivet, at lovbestemmelserne herom ikke er entydige, og at Folketinget ikke eksplicit har taget stilling til spørgsmålet, hvorfor ministeriet senere vil fremlægge forslag til, hvorledes takstindtægterne skal fordeles mellem de kollektive trafikselskaber. Udformningen af det bebudede forslag har stor betydning for gældsafviklingen.

## **2. Det samlede koncernregnskab**

### **2.1 Drift**

Som det fremgår af tabel 2.1.1, er det samlede resultat 1. halvår 2005 på -796 mio. kr. Resultatet ligger 514 mio. kr. lavere end i 1. halvår 2004. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen, som kan betragtes som en regnskabsmæssig postering uden betydning for selskabets økonomiske situation, jf. afsnit 5, er der tale om en forbedring af resultatet på -222 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2004. Dette skyldes primært et forbedret resultat fra arealudviklingen i Ørestad, men Metrodriften har også bidraget til den positive udvikling.

Den gunstige udvikling i 1. halvår 2005 indebærer, at forventningerne til hele året ligger over budget.

For at sammenligne med budget tages udgangspunkt i "resultat 1". Dette resultat i 1. halvår 2005 er på 16 mio. kr. På baggrund af udviklingen 1. halvår forventes et resultat for hele året på -178 mio. kr. mod budgetteret -363 mio. kr. Baggrunden for de ændrede forventninger er:

- At resultatet af metrodrift forventes at ligge 8 mio. kr. under budget. Forventningerne til antallet af passagerer og dermed passagerindtægterne er fastholdt som i budget, mens der sker en række budgetforskydninger vedrørende driftsomkostningerne mellem 2005 og de følgende år. Dette giver et dårligere resultat i 2005, men samlet en mindre forbedring set over perioden 2005-2008.
- At resultatet vedrørende Ørestad forventes at ligge 197 mio. kr. over budget. Dette skyldes primært de høje salgsindtægter.
- At finansielle udgifter forventes at ligge på budget. Dog har selskabet finansieret sin gæld i 1. halvår til en lavere rente end budgetteret.
- At resultatet af de øvrige poster i regnskabet forventes at ligge 4 mio. kr. under budget.

**Tabel 2.1.1 Driftsresultat 1. halvår 2005 (mio. kr.)**

|                        | <b>Regnskab<br/>1. halvår<br/>2004</b> | <b>Regnskab<br/>1. halvår<br/>2005</b> | <b>Budget 1.<br/>halvår<br/>2005</b> | <b>Budget<br/>året 2005</b> | <b>Forventet<br/>året 2005</b> | <b>Regnskab<br/>2004</b> |
|------------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Metro                  | 4                                      | 27                                     | 23                                   | 83                          | 75                             | 15                       |
| Ørestad                | 27                                     | 318                                    | (56)                                 | 251                         | 448                            | 62                       |
| Finansielle poster     | (277)                                  | (313)                                  | (320)                                | (641)                       | (641)                          | (595)                    |
| Øvrige                 | (48)                                   | (16)                                   | (29)                                 | (56)                        | (60)                           | (55)                     |
| <b>Resultat 1</b>      | <b>(296)</b>                           | <b>16</b>                              | <b>(383)</b>                         | <b>(363)</b>                | <b>(178)</b>                   | <b>(573)</b>             |
| Afskrivninger          | (188)                                  | (186)                                  | (188)                                | (375)                       | (375)                          | (374)                    |
| Afgang arealer         | (52)                                   | (101)                                  |                                      |                             |                                | (170)                    |
| Dagsværdiregulering    | 198                                    | (538)                                  |                                      |                             |                                | (506)                    |
| Andre interessenter    | 54                                     | 13                                     | 42                                   | 84                          | 85                             | 89                       |
| <b>Samlet resultat</b> | <b>(282)</b>                           | <b>(796)</b>                           |                                      |                             |                                | <b>(1534)</b>            |

Resultat 1 for 2005 forventes at ligge 395 mio. kr. over resultatet for 2004. Dette skyldes primært:

- At Metroen som følge af en stigning i antallet af passagerer forventes at ligge 60 mio. kr. over resultatet for 2004.
- At indtægter fra Ørestad forventes at ligge 386 mio. kr. over resultatet for 2004 primært som følge af øgede salgsindtægterne.
- At de finansielle nettoomkostninger forventes at være 46 mio. kr. større end i 2004 som følge af en stigende gæld.

## **2.2 Investeringer 1. halvår 2005**

Ørestadsselskabet har et investeringsbudget på i alt 13.313 mio. kr. og et estimeret slutforbrug på 13.275 mio. kr. Heraf er 12.264 mio. kr. allerede afholdt. I 1. halvår 2005 er der afholdt 287 mio. kr.

I afsnit 3.1 er der en nærmere redegørelse for investeringerne i Metroen og i afsnit 4.2 for investeringer i infrastruktur Ørestad.

## **2.3 Balancen**

Af tabel 2.3.1 fremgår balancen pr. 30.06 2005, sammenlignet med den tilsvarende balance 31.12. 2004 og 30.06 2004.

**Tabel 2.3.1 Koncernbalancen 30. juni 2005 (mio. kr.)**

|                                 | <b>Pr. 30/6<br/>2004</b> | <b>Pr. 30/6<br/>2005</b> | <b>Pr. 31/12<br/>2004</b> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |                          |                          |                           |
| Materielle anlægsaktiver        | 12.625                   | 12.800                   | 12.876                    |
| Andre materielle anlægsaktiver  | 1                        |                          |                           |
| Tilgodehavender                 | 202                      | 339                      | 207                       |
| Kapitalandele                   |                          |                          |                           |
| <b>Anlægsaktiver, i alt</b>     | <b>12.828</b>            | <b>13.139</b>            | <b>13.083</b>             |
| Ørestadsarealet                 | 3.302                    | 3.084                    | 3.184                     |
| Andre arealbesiddelser          | 80                       | 52                       | 96                        |
| Tilgodehavender                 | 1.520                    | 1.789                    | 1.707                     |
| Likvide beholdninger            | 12                       | 1.019                    | 24                        |
| <b>Omsætningsaktiver, i alt</b> | <b>4.914</b>             | <b>5.944</b>             | <b>5.011</b>              |
| <b>Aktiver, i alt</b>           | <b>17.742</b>            | <b>19.083</b>            | <b>18.094</b>             |
| <b>Passiver</b>                 |                          |                          |                           |
| Egenkapital                     | 2,122                    | 37                       | 835                       |
| Andre ejeres andel              | 19                       | 484                      | 359                       |
| <b>Egenkapital, i alt</b>       | <b>2.141</b>             | <b>521</b>               | <b>1.194</b>              |
| Langfristet gæld                | 14.994                   | 18.105                   | 15.307                    |
| Kortfristet gæld                | 607                      | 457                      | 1.593                     |
| <b>Gæld, i alt</b>              | <b>15.601</b>            | <b>18.562</b>            | <b>16.900</b>             |
| <b>Passiver, i alt</b>          | <b>17.742</b>            | <b>19.083</b>            | <b>18.094</b>             |
| <b>Soliditet (pct.)</b>         | <b>12</b>                | <b>3</b>                 | <b>7</b>                  |

De materielle anlægsaktiver vedrører næsten udelukkende Metroen. Disse er faldet med 76 mio. kr. i 1. halvår 2005. Investeringerne var i første halvår 247 mio. kr. Denne tilgang opvejes imidlertid af afskrivninger, som i halvåret var på 186 mio. kr., samt af en afgang på 137 mio. kr., som primært relaterer sig til afregning vedrørende ekstraordinære miljøforanstaltninger.

Værdien af Ørestadsarealet er i samme periode faldet med 100 mio. kr. som følge af afgang af arealer i forbindelse med de bogførte salg. Værdien af Ørestadsselskabets arealer er opgjort med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2003. Selskabet har påklaget vurderingen med påstand om, at vurderingen er for lav.

Det fremgår desuden, at gælden på koncernniveau i første halvår af 2005 er vokset med 1.662 mio. kr. fra 16.900 mio. kr. til 18.562 mio. kr. Samtidig er likviditeten steget med 995 mio. kr., således at nettogælden kun er steget med 667 mio. kr. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden på 538 mio. kr., er nettogælden kun steget med 129 mio. kr.

I tabel 2.3.2 er likviditetsudviklingen nærmere specificeret. Som det fremgår af tabellen giver den ordinære drift i første halvår af 2005 et likviditetsoverskud på 365 mio. kr.

**Tabel 2.3.2 Likviditetsudviklingen 1. halvår 2005 sammenlignet med likviditetsudviklingen i 2004**

| Mio. kr.  | Perioden   | Perioden sidste år | Året 2004 |
|---|------------|--------------------|-----------|
| <b>Likviditetsbeholdning, primo</b>               | <b>24</b>  | <b>6</b>           | <b>6</b>  |
| + Likviditetsvirkning, ordinær drift              | 365        | 12                 | 2         |
| - Likviditetsvirkning, investeringsaktiviteter    | (262)      | (221)              | (650)     |
| + Likviditetsvirkning, finansieringsaktiviteter   | 892        | 215                | 666       |
| <b>Likviditetsbeholdning, ultimo<sup>1)</sup></b> | <b>620</b> | <b>12</b>          | <b>24</b> |

<sup>1)</sup> Inkl. korte placeringer

Ørestadsselskabets ejerandel af denne gæld (ekskl. ØrestadsParkering) er finansieret inden for den låneramme på 15,5 mia. kr. (2005-priser), som ejerne har fastlagt for selskabet. Pr. 30. juni 2005 har selskabet udnyttet 14,4 mia. kr. af denne låneramme. Udnyttelsen af lånerammen fremgår af tabel 2.3.3.

**Tabel 2.3.3 Udnyttelse af låneramme pr. 30. juni 2005**

| Mia. kr.  | Perioden    | Forventet ultimo året |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Nettoprovenu ved lånoptagelse<sup>1)</sup></b>     | <b>17,0</b> | <b>-</b>              |
| - Videreudlån vedr. andre interessenters andele       | -1,3        | -                     |
| - Videreudlån til særlige projekter                   | -0,2        | -                     |
| +/- Korrektion for driftsmellemværender <sup>2)</sup> | -1,1        | -                     |
| <b>Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme</b>     | <b>14,4</b> | <b>14,7</b>           |

<sup>1)</sup> Samlede provenu ved optagelse af kort- og langfristede lån (inkl. genudlån til Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet).

<sup>2)</sup> I driftsmellemværende indgår korte placeringer.

### 3. Metro

#### 3.1 Metro anlæg

**Tabel 3.1.1 Investeringsbudget 2005 i mio. kr. (2005-priser)<sup>1)</sup>**

|              | Samlet budget <sup>2)</sup> | Estimeret Slutforbrug | Heraf afholdt ult. 2004 | Investeringer 1. halvår 2005 |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1. etape     | 6.836                       | 6.982                 | 6.871                   | 19                           |
| 2. etape     | 3.461                       | 3.277                 | 3.222                   | 10                           |
| 3. etape     | 1.653                       | 1.653                 | 893                     | 218                          |
| <b>I alt</b> | <b>11.950</b>               | <b>11.912</b>         | <b>10.986</b>           | <b>247</b>                   |

<sup>1)</sup> Ekskl. omkostninger til mobilisering af driften og til valutakursregulering af arbejdskontrakter og omkostninger afholdt på vegne af COMET.

<sup>2)</sup> Budget for Metroen 1.-2. etape er baseret på realiserede anlægsomkostninger.

Som det fremgår af tabel 3.1.1, er 11.233 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.912 mio. kr. afholdt, svarende til en færdiggørelsesgrad på 94 pct. I 1. halvår er investeringerne på 248 mio. kr. For hele 2005 forventes investeringerne at udgøre 649 mio. kr. mod budgetterede 644 mio. kr. I bilagstabel 2 er beløbene nærmere udspecificeret.

Som det fremgår af tabel 3.1.2, vil de resterende arbejder have et afløb frem til 2008. I løbet af de næste 10 år (i 2012) forventes samlet reinveste-



ringer på et beløb svarende til skønsmæssigt 200 mio. kr. Dette beløb indgår ligesom de øvrige fremtidige reinvesteringer ikke i selskabets langsigtede likviditetsbudget. Desuden fremgår det af tabellen, at der ikke er sket ændringer i forventningerne til den totale udgift.

**Tabel 3.1.2 Investeringsafløb Metro**

|       | Anlægsudgifter (mio. kr.) |           | Færdiggørelsesgrad |           | Forventet totaludgift (mio. kr.) |
|-------|---------------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------------------|
|       | Realiseret                | Forventet | Realiseret         | Forventet |                                  |
| -2004 | 10.986                    | 10.986    | 92%                | 92%       | 11.912                           |
| 2005  | 247                       | 649       | 94%                | 98%       | 11.912                           |
| 2006  |                           | 229       | -                  | 99%       | 11.912                           |
| 2007  |                           | 80        | -                  | 100%      | 11.912                           |
| 2008  |                           | -32       | -                  | 100%      | 11.912                           |

De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til 3. etape mellem Lergravsparken og Lufthavnen. Som det fremgår af tabellen, forventes budgettet at holde. Ca. 67 pct. af det samlede estimerede slutforbrug er allerede afholdt. Investeringerne foretages af Østamagerbaneselskabet, hvor Ørestadsselskabet alene afholder 55 pct. af omkostningerne, dog afholder selskabet kun ca. 30 pct. af miljøpuljen på ca. 450 mio. kr., som indgår som en del af investeringsbudgettet. Som det fremgik i forbindelse med beslutningen om igangsætningen af etape 3 var budgetusikkerheden på det samlede anlægsbudget -10 pct./+ 21 pct. Som følge af, at en stor del af anlægsomkostningerne er afholdt, er der også sket et fald i budgetusikkerheden.

Hovedparten af de indledende arbejder vedrørende ledningsomlægninger m.m. er fuldført, ligesom det er tilfældet for mange af bygge- og anlægsarbejderne. For øjeblikket pågår bl.a. anlæg af stationer, og alle stationer forventes færdige i løbet af indenværende år. Der har i juni 2005 været afholdt rejsegilde på stationerne Øresund og Kastrup. Sporlægningen er påbegyndt og forventes ligeledes at være tilendebragt i løbet af 2005.

De elektrotekniske og de jernbanetekniske dele af anlægget er ved at blive færdigprojekteret, og produktionen på fabrik er påbegyndt. Selve installationen finder sted primært i 2006.

Østamagerbaneselskabet har tilbudt at overtage 231 boliger, som ligger i 1. række til Metroens 3. etape. På denne baggrund er der indgået aftale om overtagelse af 24 boliger, hvoraf de 3 sidste boliger først overtages i den resterende del af 2005. Der er indgået salgsaftaler om videresalg af de 21 overtagne boliger.

### 3.2 Metro drift

Tabel 3.2.1 viser driftsresultatet for Metroen opgjort på delposter. Det fremgår af tabellen, at driftsresultatet ekskl. afskrivninger 1. halvår 2005 ligger ca. 24 mio. over resultatet for 2004, hvilket skyldes et stigende passagertal. Ved en sammenligning af det forventede driftsresultat 2005 med driftsresultatet for 2004 fremgår det, at takstindbetalingerne forventes at stige med 90 mio. kr., mens den forventede stigning i driftsresultatet er på 59 mio. kr. Selvom passagerantallet p.t. ligger under budget, er forventningerne til passagerantallet for året fastholdt.

**Tabel 3.2.1 Metroens driftsresultat 1. halvår 2005 (t.kr)**

|                                   | Regnskab<br>1. halvår<br>2004 | Regnskab<br>1. halvår<br>2005 | Budget 1.<br>halvår<br>2005 | Budget<br>året 2005 | Forventet<br>året 2005 | Regnskab<br>2004 |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Takstindbetalinger                | 130.313                       | 156.056                       | 157.612                     | 359.465             | 360.077                | 270.161          |
| Øvrige indtægter                  | 27.387                        | 43.290                        | 44.521                      | 117.623             | 112.033                | 56.778           |
| <b>Indtægter i alt</b>            | <b>157.700</b>                | <b>199.346</b>                | <b>201.693</b>              | <b>477.088</b>      | <b>472.110</b>         | <b>326.939</b>   |
| Betaling for drift                | 130.313                       | 152.513                       | 157.172                     | 359.465             | 360.077                | 270.161          |
| Øvrige driftsomkostninger         | 23.471                        | 19.205                        | 21.366                      | 34.360              | 37.180                 | 41.612           |
| <b>Omkostninger i alt</b>         | <b>153.784</b>                | <b>171.718</b>                | <b>178.538</b>              | <b>393.825</b>      | <b>397.257</b>         | <b>311.773</b>   |
| <b>Resultat før afskrivninger</b> | <b>3.916</b>                  | <b>27.628</b>                 | <b>23.155</b>               | <b>83.263</b>       | <b>74.853</b>          | <b>15.166</b>    |
| Afskrivninger                     | 187.933                       | 186.285                       | 187.933                     | 374.848             | 374.848                | 374.532          |
| <b>Samlet resultat</b>            | <b>(184.017)</b>              | <b>(158.657)</b>              | <b>(164.978)</b>            | <b>(291.585)</b>    | <b>(299.995)</b>       | <b>(359.366)</b> |
| <b>Overskudsgrad (pct.)</b>       | <b>2</b>                      | <b>14</b>                     | <b>11</b>                   | <b>17</b>           | <b>16</b>              | <b>5</b>         |

På kort sigt er den væsentligste mulighed for at øge resultatet øgede indtægter som følge af en stigning i antallet af passagerer i Metroen, idet driftsudgifterne de næste år reguleres på basis af en indgået driftskontrakt, som skal fornyes i 2007, enten gennem et nyt udbud eller ved udnyttelse af indgåede optionsaftaler på yderligere 3 års drift.

Metroselskaberne har således indgået kontrakt med Ansaldo om at drive Metroen. Driftskontrakten består af en fast grundbetaling og en variabel betaling, der bl.a. afhænger af det planlagte kørselsomfang. Hvis det planlagte kørselsomfang ikke gennemføres på grund af manglende drift, reguleres det udbetalte beløb efter en progressiv skala. Hertil kommer forskellige bonus- og bodsbestemmelser, der knytter sig til regularitet, passagertal, passagerklager, rengøring, manglende gennemførelse af vedligehold m.m.

Som det fremgår af afsnit 2.1., er der foretaget en række ændringer i de økonomiske dispositioner, som giver en ændret udgiftsfordeling over årene 2005-2008. Formålet med ændringerne har været, dels at indarbejde de indhøstede erfaringer, dels at tilpasse bestemmelserne om passagerincitament bl.a. med henblik på i højere grad at fokusere på passagertilfredsheden

Som det fremgår af tabel 3.2.2, har Metroen i 1. halvår 2005 haft 18,3 mio. passagerer mod 16,4 mio. i den tilsvarende periode i 2004, svarende til en stigning på ca. 11 pct. Passagertallet ligger imidlertid ca. 6 pct. under budget. Korrigeres tallene for de manglende passagerer som følge af den meget lave driftsstabilitet og strejke i første uge af april 2005, ligger tallet kun 4 pct. under budget.

**Tabel 3.2.2 Antal påstigere (mio. påstigere)**

| 2. kv. 2005 | 2. kv. 2004 | År til dato 2005 | År til dato 2004 | Budget 2. kv. 2005 | Budget år til dato 2005 | Budget 2005 |
|-------------|-------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| 8,7         | 7,9         | 18,3             | 16,4             | 10,1               | 19,4                    | 44,0        |

For at vurdere vækstpotentialet har selskabet foretaget en beregning af stigningen i antallet af passagerer fra 1. halvår 2004 til 1. halvår 2005. Disse tal viser, at stationerne mellem Forum og Vanløse har haft en stigning i antallet af påstigere på samlet over 20 pct. De øvrige stationer

ekskl. stationer langs Ørestad har haft en stigning på ca. 8 pct., mens stationerne langs Ørestad kun har haft en stigning på 3 pct.

Den lave stigningstakt på strækningen langs Ørestad er ikke i overensstemmelse med den forventede udvikling på mellemlang sigt, hvor der som følge af udbygningen af Ørestad forventes en væsentlig stigning i antallet af passagerer på denne strækning af Metroen. Det tidsmæssige gennemslag afhænger imidlertid af ibrugtagningen af byggerierne. Eksempelvis har Ørestad Station i de foregående perioder haft en stor vækst som følge af åbningen af Field's. Stigningstakten som følge af åbningen af Field's er nu realiseret, og der har ikke i den betragtede periode været ibrugtaget nye større byggerier ved Ørestad Station. Den eneste undtagelse blandt stationerne langs Ørestad er stationen ved Bella Center, som har haft en vækst på næsten 19 pct., hvilket sandsynligvis afspejler ibrugtagningen af domicilbygningen til Københavns Energi.

I de kommende 5 år forventes ibrugtaget op imod 1 mio. etagemeter i Ørestad. Ikke mindst publikumsorienterede aktiviteter som DR Byen forventes at generere mange Metrorejser.

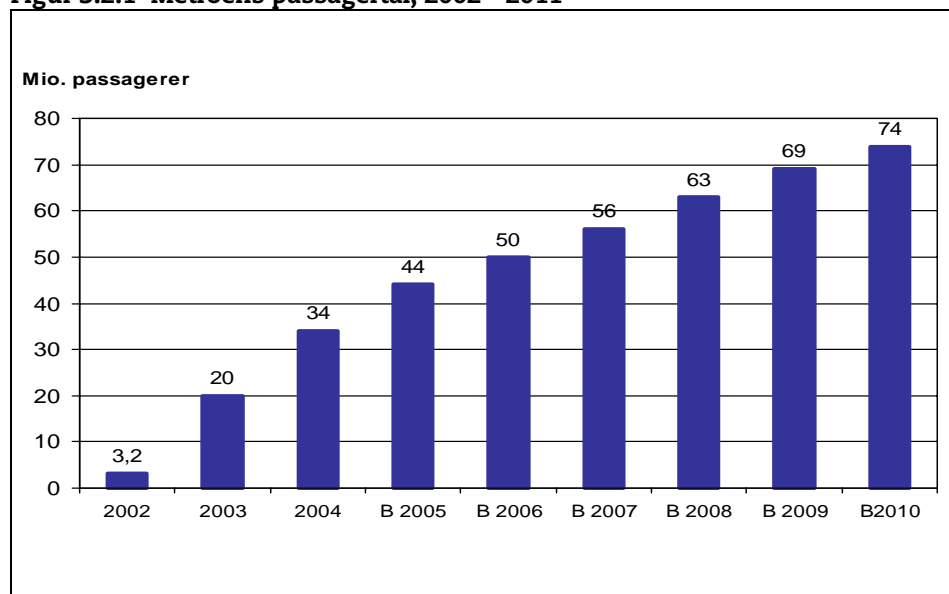
Når der tages hensyn til sammenhængen mellem ibrugtagningen af byggerier i Ørestad og passagertilgangen, er der samlet set for Metroen tale om en tilfredsstillende udvikling. Væksten afspejler, at Metroen er i et indsvingsforløb, idet det erfaringsmæssigt tager et antal år, før et nyt trafiksystem får fat i det potentielle kundegrundlag. Det forventes, at indsvingsperioden først vil være udfaset i 2011. Hertil kommer, at en forøgelse af metrodriften både mht. frekvens og åbningstid vil give en passagertilgang.

Også ibrugtagningen af etape 3 ultimo 2007 og den igangværende udbygning på Østamager vil generere flere metrorejser.

Endelig er der muligheden for at skabe større sammenhæng mellem de kollektive transportformer. Det drejer sig bl.a. om sammenhængen mellem Metro og Bus. Desuden forventes udviklingen af DSB's tilbud, herunder Ringbanen og en forbedring af trafikbetjeningen at give den samlede kollektive trafik et løft.

Figur 3.2.1 viser udviklingen i antallet af påstigere fra 2002-2011, hvor tallene for perioden 2002-2004 er realiserede tal, mens tallene fra 2004-2011 er selskabets passagerbudget. Med baggrund i ovennævnte potentialer synes dette passagerbudget realistisk, selvom der kan forekomme svingninger år for år. Antallet af påstigere forventes at stige yderligere efter 2011 i takt med udviklingen af Ørestad.

**Figur 3.2.1 Metroens passagertal, 2002 - 2011**



En grundlæggende betingelse for at opnå et højt passagertal er en høj regularitet, hvor selskabets målsætning er en regularitet på 98 pct. Regulariteten i Metroen fremgår af tabel 3.2.3. Som det fremgår heraf, har regulariteten stabiliseret sig på et højt niveau. I det fleste måneder i 2005 har Metroen en regularitet på 98 pct. Undtagelsen er februar med en regularitet på 96 pct. og april med en regularitet på 90 pct.

**Tabel 3.2.3. Metroens regularitet (målt i pct.)**

| 2. kvartal 2005 |     | 1. halvår 2005 |     | 2. kvartal 2004 | 1. halvår 2004 |
|-----------------|-----|----------------|-----|-----------------|----------------|
| Realiseret      | Mål | Realiseret     | Mål |                 |                |
| 96              | 98  | 97             | 98  | 97              | 96             |

Ud over antallet af påstiger er indtægterne afhængig af indtægten pr. påstiger. Takstindbetalingerne i 2005 er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt pr. påstiger på 8,36 kr., hvilket er en forsigtig vurdering baseret på, at Metroen i indtægtsfordelingssystemet indplaceres som bane.

Passagerindtægterne er en væsentlig indtægtskilde for Ørestadsselskabet, og selv mindre procentvise ændringer i antallet af påstiger og i indtægten pr. påstiger har stor betydning for selskabets økonomi. I afsnit 6 er der foretaget en følsomhedsberegning af betydningen for gældsafviklingen ved variationer i de samlede passagerindtægter.

I juni 2005 godkendte Finansudvalget en indstilling om DSB og Ørestadsselskabets fortsatte engagement i udviklingen af et elektronisk rejsekort, som planlægges ibrugtaget i 2008. De øvrige kollektive trafikskaber, som indgår i udviklingen af rejsekortet, har tiltrådt lignende indstillinger. Parterne har stiftet Rejsekort A/S, som har indgået kontrakt med East-West Consortium om udvikling, implementering og drift af rejsekortet. Ørestadsselskabet vil nøje følge fremdriften i arbejdet.

## 4. Ørestad

### 4.1 Generelt

Tabel 4.1.1 viser driftsresultatet for Ørestad opgjort på delposter. Heraf ses, at de største poster i budgettet er arealsalgsindtægter og infrastruktururomkostninger.

Heraf fremgår det, at resultatet ekskl. afgang af arealer udviser et overskud i første halvår af 2005 på 318 mio. kr. mod budgetteret -56 mio. kr. Dette skyldes en meget høj salgsaktivitet i den forgangne periode. Desuden er budgettet vedrørende infrastruktururomkostninger lavere end budgetteret. På baggrunden af udviklingen i første halvår 2005 ligger forventningerne til årets resultat 197 mio. kr. over budget. Som det fremgår af tabellen, ligger såvel de realiserede tal for første halvår som forventningerne til hele året væsentlig over niveauet i 2004. I afsnit 4.2 er infrastruktururomkostningerne nærmere omtalt, mens salgsindtægterne er nærmere omtalt i afsnit 4.4.

**Tabel 4.1.1. Resultat af driften Ørestad 1. halvår 2005 (1000 kr.)**

|   | <b>Regnskab<br/>1. halvår<br/>2004</b> | <b>Regnskab<br/>1. halvår<br/>2005</b> | <b>Budget<br/>1. halvår<br/>2005</b> | <b>Budget<br/>året 2005</b> | <b>Forventet<br/>året 2005</b> | <b>Regnskab<br/>2004</b> |
|---|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Areal salgsindtægter                      | 80.548                                 | 358.552                                | 15.359                               | 385.715                     | 554.808                        | 225.321                  |
| Tilbageført<br>Grundskyld                 | 21.059                                 | 24.274                                 | 23.000                               | 23.000                      | 24.274                         | 21.059                   |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>101.607</b>                         | <b>382.826</b>                         | <b>38.359</b>                        | <b>408.715</b>              | <b>579.082</b>                 | <b>246.380</b>           |
| Omkostninger ved<br>Areal salg            | 4.269                                  | 5.786                                  | 6.571                                | 12.022                      | 13.922                         | 11.695                   |
| Infrastruktururomkost-<br>ninger          | 69.224                                 | 57.184                                 | 86.120                               | 142.110                     | 113.499                        | 169.695                  |
| Resultat ØrestadsPar-<br>kering i alt     | 658                                    | 2.109                                  | 1.859                                | 3717                        | 3.671                          | 2.554                    |
| <b>Omkostninger i alt</b>                 | <b>74.151</b>                          | <b>65.079</b>                          | <b>94.550</b>                        | <b>157.849</b>              | <b>131.092</b>                 | <b>183.944</b>           |
| <b>Resultat ekskl.<br/>afgang arealer</b> | <b>27.456</b>                          | <b>317.747</b>                         | <b>(56.191)</b>                      | <b>250.886</b>              | <b>447.990</b>                 | <b>62.436</b>            |
| Afgang af arealer                         | 52.525                                 | 101.200                                |                                      |                             |                                | 169.580                  |
| <b>Samlet resultat</b>                    | <b>(25.069)</b>                        | <b>216.547</b>                         |                                      |                             |                                | <b>(107.144)</b>         |
| <b>Overskudsgrad (pct.)</b>               | <b>(25)</b>                            | <b>57</b>                              |                                      |                             |                                | <b>(43)</b>              |

Succesen med udviklingen af Ørestad kan imidlertid ikke alene måles gennem det økonomiske resultat.

Visionen for Ørestad er at skabe en levende og mangfoldig bydel med højere læreanstalter, forskningsinstitutioner, videnstunge og cityorienterede virksomheder, attraktive boliger og kulturinstitutioner. Bydelen skal være en pendant til Københavns gamle centrum. På denne måde sikres også en høj værdiskabelse på arealerne og dermed det bedste økonomiske grundlag for selskabet.

Værdiskabelsen i Ørestad sker gennem aktiviteterne: Infrastruktur og planlægning, liv i Ørestad, salg samt Ørestadsparkering A/S.

### 4.2 Infrastruktur og planlægning

Udgangspunktet for planlægningen af Ørestad er Helhedsplanen. Planen er skabt ud fra et finsk projekt præsenteret ved ARKKI, der i 1994-95 vandt den internationale arkitektkonkurrence om Ørestad. Ørestad er

opdelt i fire kvarterer: Ørestad Nord, Amager Fælled Kvarteret, Ørestad City og Ørestad Syd.

Kommune- og lokalplaner for Ørestad Nord, Ørestad City samt Amager Fælled (øst) er fastlagt af planmyndigheden Københavns Kommune.

Som følge af de seneste års store salg af boliger råder Ørestadsselskabet næsten ikke over mere boligjord i de lokalplanlagte områder. Derfor er det af stor betydning for selskabet, at der tilvejebringes en fuldgyldig lokalplan for udviklingen af Ørestad Syd.

Den 15. juni 2005 vedtog Københavns Kommune et lokalplanforslag for Ørestad Syd, hvilket er sendt i offentlig høring i perioden 12. juli – 3. oktober 2005. Ørestad Syd skal rumme ca. 1,2 mio. etagemeter, fordelt på boliger, erhverv, institutioner, kultur, butikker samt P-huse.

Udbygningen af infrastrukturen omfatter bl.a. veje, kanaler, pladser og parker. Den samlede ramme for anlægssummen er 1.500 mio. kr. (2005-priser), jf. Lov om Ørestaden mv., lov nr. 1074 af 20. december 1995. Selskabet opererer inden for denne ramme med et investeringsbudget til infrastruktur på 1.363 mio. kr. Ved udgangen af 1. halvår 2005 er anvendt 1.031 mio. kr. svarende til en færdiggørelsesgrad på 76 pct. mod budgetteret 77 pct. Heraf er 40 mio. kr. anvendt i 1. halvår 2005 mod budgetteret 63 mio. kr. For hele året forventes en anlægssum på 84 mio. kr. mod budgetteret 105 mio. kr.

Investeringerne i infrastruktur omkostningsføres løbende på driftsbudgettet, hvorfor de også optræder i driftsbudgettet under posten infrastruktur.

Som det fremgår af tabel 4.2.1, vil de resterende arbejder have et afløb frem til 2009. Efter 2009 forventes det kun, at investeringerne beløber sig til 5 mio. kr. årligt.

**Tabel 4.2.1 Investeringsafløb Infrastruktur (2005-priser)**

|       | Anlægsudgifter (mio. kr.) |           | Færdiggørelsesgrad |           | Forventet totaludgift (mio. kr.) |
|-------|---------------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------------------|
|       | Realiseret                | Forventet | Realiseret         | Forventet |                                  |
| -2004 | 991                       | 991       | 74%                | 74%       | 1.337                            |
| 2005  | 40                        | 84        | 76%                | 79%       | 1.363                            |
| 2006  |                           | 79        |                    | 86%       | 1.363                            |
| 2007  |                           | 59        |                    | 90%       | 1.363                            |
| 2008  |                           | 42        |                    | 93%       | 1.363                            |
| 2009  |                           | 41        |                    | 96%       | 1.363                            |

Den overordnede infrastruktur i Ørestad Nord og Ørestad City er ved at blive færdiggjort. Aktiviteterne i 1. halvår 2005 har bl.a. omfattet følgende:

- Færdiggørelse af Den Landskabelige Kanal. Kanalen er 2,5 km lang og slynger sig fra Københavns Universitet ved Njalsgade forbi kommende boligbebyggelser og DR Byen for at ende ved Grønjordssøen. Rundt om Kanalen anlægges samtidig en 50.000 m<sup>2</sup> bypark med stier og beplantning samt en udsigtsbakke. Der bygges stibroer for gående og cyklister. Alle anlægsarbejder forventes afsluttet ultimo 2005.

- Sivegade langs Hovedkanal City. Projektet omfatter anlæg af en 8 meter flisebelagt gade langs østsiden af Hovedkanalen mellem Vejlands Allé og Arne Jacobsens Allé. Gaden er forbeholdt gående og cyklende samt langsomt kørende biltrafik.
- Hovedkanalen i Ørestad City blev afsluttet i januar 2005.
- Den 23. juni 2005 var der indvielse af en skulptur udført af Hein Heinsen på en grusbelagt plads som afslutning af Ørestad Boulevard umiddelbart syd for Vestamager Station.

#### **4.3 Liv i Ørestad**

Målet er, at Ørestad skal være en levende bydel i København med attraktive tilbud og muligheder for medarbejdere, studerende, beboere, naboer og besøgende. Opfyldelsen af dette mål involverer mange parter, hvor Ørestadsselskabet kan indgå som samarbejdspartner samt være katalysator og inspirator.

Den 12. maj 2005 blev et ideoplæg, om hvorledes kultur- og idrætslivet i Ørestad fremmes, behandlet i Borgerrepræsentationen, hvor oplægget blev positivt modtaget. Oplægget viderebearbejdes i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Lokale- og Anlægsfonden og Ørestadsselskabet, og parterne overvejer p.t., hvorledes de første projekter kan implementeres.

Ørestadsselskabet har stillet arealer til rådighed til forskellige midlertidige aktiviteter på jord, som først på et senere tidspunkt skal anvendes til byggeri. Den 7. maj 2005 afholdte Ørestadsselskabet, Agendacenter Sundbyøster og foreningen Ørestad Mobile Øko-haver officiel indvielse af 99 midlertidige haver i Ørestad Syd. Den midlertidige karakter opretholdes ved, at der i haverne kun bliver dyrket et-årige planter, at hele arealet hvert efterår harves/pløjes, og ved at det enkelte medlem ikke har det samme areal år efter år. Den 29. maj 2005 afholdte Ørestadsselskabet og BMX-klubben officiel indvielse af cykelbane for BMX-cykler syd for Øresundsanlæggene. BMX-klubben står for drift og vedligehold af anlægget. Der er allerede stillet arealer til rådighed for boldbaner og udendørs fitness.

Sammenslutningen af bygherrer i Ørestad Nord har startet en Ørestad Nord Gruppen med det formål at arbejde for et inspirerende byliv i kvarteret. Der planlægges p.t. en officiel åbning af bykvarteret den 23.-24. september 2005. DR arrangerer i dagene 20.-21. august en musikfestival, som forventes at tiltrække ca. 3.000 tilskuere. I Ørestad City er en lignende gruppe under etablering. I marts 2005 afholdtes to konferencer, der skal danne baggrund for et samlet oplæg til kvarterets fremtid. Der arbejdes videre med en række fokusområder (fysisk indretning af udenomsarealer, koordinering af samarbejde mellem skole, institutioner og bygherrer m.fl. og implementering af IT-løsninger). Parallelt hermed arbejdes videre med formuleringen af en samlet vision, som skal være klar i efteråret 2005 og danne udgangspunkt for den videre planlægning.

Ørestad Kulturforum, som er et beboerinitiativ, sætter gennem forskellige arrangementer bl.a. fokus på baggrunden for Ørestad og på det grønne element. Den 10. maj var der rundvisning på Tietgenskollegiet for 70 deltagere.

Ørestadsselskabet har indledt et samarbejde med sine naboer med henblik på at sikre et samlet bæredygtigt område. Københavns Jobcenter åbnede sit nye kontor "Virksomhedsservice Ørestad" i februar 2005 med henblik på at fungere som bindeled mellem de ledige og erhverv i Ørestad og omegn. I samarbejde med bl.a. Urbanplanen deltog Ørestadsselskabet den 27. maj 2005 i årets miljøfestival. De mange kultur- og idrætstilbud i Ørestad benyttes også af beboere i naboområderne.

Den 5. maj deltog Ørestadsselskabet i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen, Tårnby Naturskole, Kalvebod Naturskole i afholdelsen af arrangementet Åbent Vestamager med omkring 1.500 besøgende.

Ørestad Stavgangklub har været meget aktiv med afholdelse af flere arrangementer bl.a. i relation til Åbent Vestamager.

Amager Atletik Klub afholdt den 13. juli i lighed med tidligere år Ørestadsløbet med over 700 deltagere.

#### 4.4 Salg

Tallene vedr. salg i det foregående er regnskabstal, dvs. bogførte salgsaftaler. Tallene i det følgende afspejler indgåede salgsaftaler og dermed salgsaktiviteten. I salgsaftaler er der taget visse forbehold f.eks. mht. planforhold m.m. Først når disse forhold er fuldt afklaret, bogføres aftalerne. Derfor er der forskel på antallet af indgåede salgsaftaler og bogførte salgsaftaler. Sammenhængen mellem indgåede salgsaftaler og bogførte salgsaftaler fremgår af tabel 4.4.1. Heraf fremgår det, at en salgssum på 82 mio. kr. ud af en samlet salgssum på 1.987 mio. kr. endnu ikke er bogført. Heraf vedrører 60 mio. kr. salgsaftaler vedrørende foregående år.

**Tabel 4.4.1 Sammenhæng mellem indgåede og bogførte salgsaftaler)**

|  | Bogførte<br>1996-2004 | Bogførte<br>2005 | Ikke<br>bogførte | I alt   |
|--|-----------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Salgsaftaler indgået 1996-2004</b>      |                       |                  |                  |         |
| Antal etagemeter                           | 701.343               | 9.237            | 24.000           | 734.580 |
| Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>          | 1.561                 | 23               | 60               | 1.644   |
| <b>Salgsaftaler indgået 1. halvår 2005</b> |                       |                  |                  |         |
| Antal etagemeter                           |                       | 119.961          | 8.000            | 127.961 |
| Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>          |                       | 321              | 22               | 343     |
| <b>I alt</b>                               |                       |                  |                  |         |
| Antal etagemeter                           | 701.343               | 129.198          | 32.000           | 862.541 |
| Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>          | 1.561                 | 344              | 82               | 1.987   |

<sup>1)</sup> Salgssum er ekskl. infrastrukturbidrag.

Tabel 4.4.2 viser antal solgte etagemeter i Ørestad i perioden 1996-medio 2005. Som det fremgår heraf, er der i hele perioden solgt 862.541 etagemeter mod budgetteret 592.500 etagemeter. Den samlede salgssum er på 1.987 mio. kr. i løbende priser. I 1. halvår 2005 er der solgt 127.961 etagemeter mod budgetteret 37.500 etagemeter. Samlet set ligger selskabet samlede salg ca. 46 pct. over budget, og i 1. halvår 2005 er salgstallet 3,5 gang højere end budgetteret.

Når det drejer sig om prisen pr. etagemeter, jf. tabel 4.4.2, ser det umiddelbart ud til, at prisen pr. etagemeter i 1. halvår af 2005 ligger 14 pct. under budget for hele året 2005. En del af forklaringen er imidlertid, at der er kaldt en tidligere indgået option på en grund til erhverv, hvor prisen ligger under det nuværende gennemsnit. Der er i det langsigtede li-



kviditetsbudget taget højde herfor. Når der ses bort fra denne grund, ligger salgspriserne 8 pct. under budgettet for hele 2005. Dette skyldes, at prisen først i marts 2005 er hævet til gennemsnittet for 2005. Salgene herefter (bortset fra den kaldte option) er sket til den budgetterede gennemsnitspris for hele 2005.

Ud over salg i Ørestad er Bryghusgrunden solgt på en betinget salgsaftale til en pris, der ligger over den pris, der er lagt til grund for det langsigtede likviditetsbudget. Når der tages hensyn hertil, svarer salgsprisen pr. etagemeter i 1. halvår 2005 til den gennemsnitlige budgetterede salgspris for hele året 2005.

Salgsaktiviteten i 1. halvår 2005 har derfor bidraget til at forbedre selskabets økonomiske stilling i forhold til forudsætningerne i det langsigtede likviditetsbudget, som er nærmere gennemgået i afsnit 6. Det skal i den forbindelse understreges, at der i det langsigtede likviditetsbudget allerede er taget hensyn til de realiserede tal frem til ultimo 2004.

**Tabel 4.4.2 Indgåede salgsaftaler 1996 – 1. halvår 2005**

|  | 1. halvår 2005 <sup>1)</sup> | 1996-2004 | I alt   |
|--|------------------------------|-----------|---------|
| Realiseret salg (etagemeter)                 | 127.961                      | 734.580   | 862.541 |
| Forventet salg (etagemeter)                  | 37.500 <sup>1)</sup>         | 555.000   | 592.500 |
| Realiseret ift. forventet                    | 350%                         | 132%      | 146%    |
| Realiseret pris pr. etagemeter <sup>2)</sup> | 2.681                        | 2.238     | 2.304   |
| Forventet pris pr. etagemeter <sup>2)</sup>  | 3.112                        | 2.451     | 2.492   |
| Realiseret ift. forventet                    | 86%                          | 91%       | 90%     |
| Realiseret provenu (mio. kr.) <sup>2)</sup>  | 243                          | 1.644     | 1.987   |
| Forventet provenu (mio. kr.) <sup>2)</sup>   | 117 <sup>1)</sup>            | 1.360     | 1.477   |
| Realiseret provenu ift. forventet            | 293%                         | 121%      | 135%    |

<sup>1)</sup> Svarer til halvdelen af budget for hele året

<sup>2)</sup> Ekskl. infrastrukturbidrag

Tabel 4.4.3 viser antallet af etagemeter opdelt på formål. Som det fremgår heraf, er ca. 1/3 af etagemeterne solgt til boligformål, mens resten er solgt til erhverv m.m.

**Tabel 4.4.3 Indgåede salgsaftaler (antal etagemeter) opdelt efter formål 1996 - 1. halvår 2005**

|                               | Antal etagemeter | Pct. vis fordeling |
|-------------------------------|------------------|--------------------|
| Boliger                       | 269.227          | 31                 |
| Erhverv, øvrige <sup>1)</sup> | 593.314          | 69                 |
| <b>I alt</b>                  | <b>862.541</b>   | <b>100</b>         |

<sup>1)</sup> Offentlige institutioner m.m.

I Ørestad er der i dag lokaliseret ca. 35 virksomheder. Hertil kommer detailhandelsvirksomheder i Field's, offentlige institutioner som DR og Københavns Universitet m.m.

Tabel 4.4.4 viser opdelingen af de solgte etagemeter til bolig på formål og ejerskab. Heraf fremgår, at ca. 75 pct. af de solgte boliger er familieboliger, og at ca. 25 pct. af den samlede boligmasse er almennyttige boliger. Samlet for Københavns Kommune udgør almennyttige boliger ca. 20 pct. af boligmassen. Ca. 300 af de private familieboliger er udlejningsboliger.

**Tabel 4.4.4 Indgåede salgsaftaler (antal boliger) vedrørende boliger opdelt efter formål og ejerskab**

|                        | <b>Antal boliger</b> | <b>Pct. vis fordeling</b> |
|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Private familieboliger | 2.000                | 56                        |
| Almene familieboliger  | 600                  | 18                        |
| Private ungdomsboliger | 650                  | 18                        |
| Almene ungdomsboliger  | 300                  | 8                         |
| <b>I alt</b>           | <b>3.550</b>         | <b>100</b>                |

Hvor salget i 1. kvartal 2005 primært er sket til boligformål, er salget i 2. kvartal 2005 primært sket til erhverv, idet der er kaldt en tidligere indgået option på 50.000 etagemeter byggeret til erhverv. Samtidig rykker en ny stor erhvervslejer ind i Ørestad City i 2. halvår af 2005, så tomgangen i erhvervslejemål bliver væsentlig reduceret.

Der tegner sig således en mere optimistisk tendens på erhvervssiden end tidligere. Dog regner Ørestadsselskabet med, at salget i den kommende periode primært vil dreje sig om boligjord. Ørestadsselskabet har disponeret næsten al boligjord i Ørestad Nord og Ørestad City, og salgsoplysningerne fra de private bygherrer tegner generelt meget optimistisk. Derfor er det af stor betydning, at de planlægningsmæssige rammer for Ørestad Syd tilvejebringes. I afsnit 6 er det vist, at en forsinkelse af afsætningen af boliger kan have en stor regulativ indflydelse på Ørestadsselskabets økonomi.

Prisen pr. etagemeter har løbende været stigende. Dette ses af tabel 4.4.5. Således er prisen pr. etagemeter i de af Ørestadsselskabet udmeldte priser steget fra 2.200 kr. i 2001 til 3.100 kr. pr. 1. marts 2005, og de hidtidige salg i 2005 er sket til en pris på 2.800 kr. pr. etagemeter. Til ovennævnte priser skal lægges et infrastrukturbidrag, som p.t. udgør 95 kr. i Ørestad City. Det skal understreges, at gennemsnittet af de reelle salgspriser kan svinge i forhold til priserne i tabel 4.4.5, idet enkelte salgsaftaler på grund af optioner indgået i foregående år eller på grund af arealernes anvendelse er indgået til andre priser.

**Tabel 4.4.5 Udviklingen i salgspriser<sup>1)</sup> (udmeldte priser i kr.) pr. etagemeter 2001-2005**

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 1/4 2001 | 2.200               |
| 1/4 2002 | 2.200               |
| 1/4 2003 | 2.500               |
| 1/4 2004 | 2.800               |
| 1/3 2005 | 3.100 <sup>2)</sup> |

<sup>1)</sup> Ekskl. infrastrukturbidrag

<sup>2)</sup> Salg til udlejningsboliger fortsat 2.800 kr.

Tabel 4.4.6 viser den forventede udvikling i salgssomfang og salgspriser 2006-2014. Det forventes, at der fremover i gennemsnit afsættes 75.000 etagemeter årligt. Forudsætningen herfor er, at de nuværende gunstige konjunkturer på boligmarkedet kan udnyttes, samt at det nuværende stagnerende efterspørgsel efter erhvervsbyggeri afløses af en stigende efterspørgsel.

Prisudviklingen frem til 2014 svarer nogenlunde svarende til udviklingen 2001-2005. I takt med værdiskabelsen som følge af den fortsatte byudvikling med et højt kvalitativt niveau forventes stigende priser, men prisniveauet vil stadig være moderat, når det sammenlignes med andre stør-

re byudviklingsområder i København. Efter 2014 forudsættes af forsigtighedsgrunde ingen real prisudvikling. I afsnit 6 er det vist, at prisforudsætningerne har stor indflydelse på selskabets økonomi.

Der foregår således en løbende forædling af Ørestadsselskabets arealer, som fører til værdistigninger, som imidlertid ikke indtægtsføres. Som det fremgår af tabel 4.4.5, er salgsprisen pr. 1. marts 2005 steget med 300 kr., dog er den hidtidige pris for lejerboliger fastholdt. Hvis det forudsættes, at prisstigningen er på 225 kr., er der tale om en værdistigning på ca. 280 mio. kr. De 280 mio. kr. er beregnet ved at finde stigningen i nutidsværdien af de fremtidige salg. Som diskonteringsfaktor er anvendt en realrente på 4 pct. Hvis der sker yderligere prisstigninger i løbet af 2005, bliver løbet tilsvarende højere.

**Tabel 4.4.6 Forventet salgssomfang og salgspriser 2006-2014**

|      | Antal etagemeter | Pris pr. etagemeter | Provenu (mio. kr.) |
|------|------------------|---------------------|--------------------|
| 2006 | 75.000           | 3.257               | 247                |
| 2007 | 75.000           | 3.461               | 260                |
| 2008 | 75.000           | 2.636               | 273                |
| 2009 | 75.000           | 3.811               | 286                |
| 2010 | 75.000           | 3.985               | 299                |
| 2011 | 75.000           | 4.160               | 312                |
| 2012 | 75.000           | 4.335               | 325                |
| 2013 | 75.000           | 4.509               | 338                |
| 2014 | 75.000           | 4.684               | 351                |

#### 4.5 Ørestadsparkering A/S

Hovedparten af parkeringer i Ørestad City og Ørestad Syd skal på sigt ske i parkeringshuse, men kan midlertidigt foregå på terræn. Opgaven med at tilvejebringe parkeringspladser varetages af Ørestadsparkering A/S, der er et 100 pct. ejet datterselskab af Ørestadsselskabet. Aktieselskabet skal eje, finansiere, bygge og drive parkeringshusene på almindelige markeds-mæssige vilkår.

Udbygningen med parkeringshuse vil ske i takt med udbygningen af Ørestad. Som følge af den høje udbygningstakt i Ørestad City er etableringen af parkeringshuse i denne bydel nu aktuell. Derfor pågår for øjeblikket projekteringen af et konventionelt parkeringshus med ca. 300 pladser i Ørestad City til 35 mio. kr. ekskl. grund, som forventes at stå færdigt ultimo 2006, og der planlægges et fuldautomatisk parkeringshus med ca. 700 pladser til 110 mio. kr. ekskl. grund. Det fuldautomatiske anlæg er dyrere pr. plads i anlægsomkostninger, men til gengæld giver det besparelser m.h.t. arealanvendelse og drift.

I maj 2005 offentliggjorde Høpfner A/S og Dansk Oliekompagni A/S et skitseprojekt, hvor boliger kombineres med et parkeringshus. Projektet er tegnet af PLOT-arkitekter. Det vurderes pt., hvorledes dette forslag kan realiseres.

## 5. Finansielle poster

**Tabel 5.1 Finansielle poster 1. halvår 2005 (mio. kr.)**

|                                 | Regnskab<br>1. halvår<br>2004 | Regnskab<br>1. halvår<br>2005 | Budget 1.<br>halvår<br>2005 | Budget<br>året 2005 | Forventet<br>året 2005 | Regnskab<br>2004 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Før markedsværdi-<br>regulering | (277.106)                     | (313.456)                     | (320.500)                   | (641.000)           | (641.000)              | (594.692)        |
| Markedsværdi-<br>regulering     | 198.486                       | (537.600)                     |                             |                     |                        | (506.337)        |
| Samlet resultat                 | (78.620)                      | (851.056)                     |                             |                     |                        | 1.101.029        |

De finansielle omkostninger vedrørende selskabets låntagning er i 1. halvår 2005 på 851 mio. kr. inkl. en dagsværdiregulering på 538 mio. kr. Dagsværdireguleringen er udtryk for, at kursværdien af den fastforrentede gæld stiger, når renten falder og vice versa. Denne omkostning er alene relevant, hvis hele eller dele af gælden indløses før udløb. Hvis gælden holdes til udløb, vil posten blive "opløst" i takt med afdrag på gælden. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden, svarer den effektive rente til 4,3 pct. p.a. I budgettet for 2005 er der forudsat en effektiv rente på 4,5 pct. Renteomkostningerne ekskl. dagsværdiregulering ligger således under budget.

Sammensætningen af selskabets låntagning fremgår af tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Procentvis fordeling af selskabets nettogæld pr. 30. juni 2005**

| Valuta       | Rentebindingsperiode |            |             |             | Indeks > 5 år | I alt        |
|--------------|----------------------|------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
|              | 0-1                  | 1-2        | 2-5         | >5          |               |              |
| DKK          | 32,3                 |            | 16,1        | 19,0        | 27,7          | 95,1         |
| EUR          | 4,8                  |            |             |             |               | 4,8          |
| GBP          | 0,1                  |            |             |             |               | 0,1          |
| <b>I alt</b> | <b>37,2</b>          | <b>0,0</b> | <b>16,1</b> | <b>19,0</b> | <b>27,7</b>   | <b>100,0</b> |

Af den samlede gæld er ca. 37 pct. af gælden optaget med variabel rente, ca. 35 pct. er optaget med fast rente, og ca. 28 pct. er indeksslån. Godt halvdelen af de fast forrentede lån har en rentebindingsperiode på over 5 år, mens alle indeksslån har en løbetid på over 5 år. Den gennemsnitlige rentebindingsperiode for nettogælden er samlet set 6,1 år.

## 6. Gældsafvikling (likviditetsbudget)

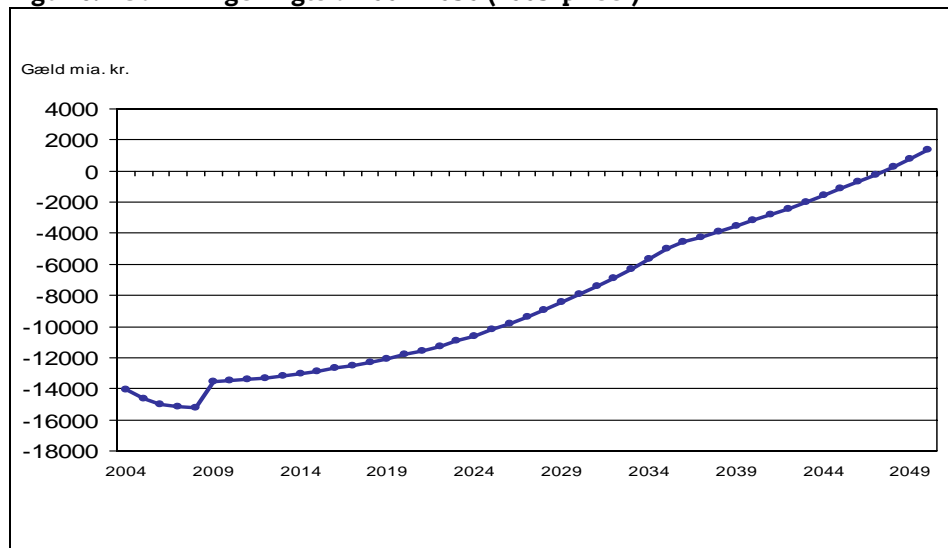
### 6.1 Samlet oversigt

Som det fremgår af det foregående, vurderes det at såvel udviklingen vedrørende salg og finansiering i 1. halvår 2005 har bidraget til en positiv udvikling i selskabets økonomiske stilling. På trods af, at der således er tale om en forbedring, har selskabet valgt at fastholde det gældende langsigtede likviditetsbudget, vedtaget af bestyrelsen december 2004, idet der ikke er sket fundamentale ændringer.

Figur 6.1 viser den forudsatte udvikling i Ørestadsselskabets gæld (2005-priser) i perioden 2004-2050. Gældsposten er her opgjort som gæld (ekskl. dagsværdiregulering) i Ørestadsselskabet samt selskabets andel af gælds-

poster i Frederiksbergbaneselskabet og i Østamagerbaneselskabet. Gælden svarer således til de gældsposter, der under de gældende forudsætninger er omfattet af lånerammen. Af figuren fremgår det, at gælden forventes at vokse frem til 2008 og herefter at falde, så selskabet er gældfrit i 2048.

**Figur 6.1** Udviklingen i gæld 2004-2050 (2005-priser)



Der er naturligvis knyttet en lang række usikkerheder til et sådant gælds-afløb. I tabel 6.1 er virkningen af at ændre på prognoseforudsætninger vist. Den samlede budgetusikkerhed kan bedst belyses ved at se på virkningerne af at ændre selskabets nettogæld primo 2005 med 1 mia. kr. Hvis nettogælden falder med 1 mia. kr., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 9 år, og hvis den stiger med 1 mia. kr., stiger tilbagebetalingstiden for gælden med 13 år.

**Tabel 6.1 Følsomhedsberegninger vedr. tilbagebetaling af gæld**

|   | Maks. likviditetsbehov | Ændring i tilbagebetalingstid | Gæld tilbagebetalt i år | Nutidsværd af kassebeholdning år 2050 (mio. kr.) |
|---|------------------------|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Basisprognose</b>                          | 15,2 mia. kr.          |                               | 2048                    | 150  |
| <b>Ændring i nettogæld pr. 1. januar 2005</b> |                        |                               |                         |  |
| Øgning på 1 mia. kr.                          | 16,3 mia. kr.          | +13 år                        | 2061                    | -721   |
| Fald på 1 mia. kr.                            | 14,1 mia. kr.          | -9 år                         | 2039                    | 702  |
| <b>Realrente</b>                              |                        |                               |                         |  |
| Øgning > 1 pct.                               | <sup>1)</sup>          | <sup>1)</sup>                 | <sup>1)</sup>           | <sup>1)</sup>                                    |
| Øgning på 0,5 pct-point                       | 15,5 mia. kr.          | +20 år                        | 2068                    | -783   |
| Fald på 0,5 pct-point                         | 15,0 mia. kr.          | -9 år                         | 2039                    | 802  |
| Fald på 1 pct-point                           | 14,9 mia. kr.          | -13 år                        | 2035                    | 1.675  |
| <b>Anlægsudgifter, etape 3</b>                |                        |                               |                         |  |
| Øgning på 30 pct.                             | 15,5 mia. kr.          | +3 år                         | 2051                    | -28  |
| Øgning på 20 pct.                             | 15,4 mia. kr.          | +2 år                         | 2050                    | 54   |
| Øgning på 10 pct.                             | 15,3 mia. kr.          | +1 år                         | 2049                    | 103  |
| Fald på 10 pct.                               | 15,2 mia. kr.          | -1 år                         | 2049                    | 196  |
| <b>Passagerindtægter</b>                      |                        |                               |                         |  |
| Øgning på 10 pct.                             | 15,1 mia. kr.          | -8 år                         | 2040                    | 770  |
| Fald på 10 pct.                               | 15,4 mia. kr.          | +15 år                        | 2063                    | -738   |
| <b>Nettoindtægter, Metro</b>                  |                        |                               |                         |  |
| Øgning på 10 pct.                             | 15,2 mia. kr.          | -5 år                         | 2043                    | 479  |
| Fald på 10 pct.                               | 15,3 mia. kr.          | +7 år                         | 2055                    | -308   |
| Fald på 20 pct.                               | 15,3 mia. kr.          | +18 år                        | 2066                    | -836   |
| Fald på 30 pct.                               | 15,4 mia. kr.          | +44 år                        | 2092                    | -1.363   |
| <b>Salgspriser</b>                            |                        |                               |                         |  |
| Øgning på 10 pct.                             | 15,2 mia. kr.          | -6 år                         | 2042                    | 534  |
| Fald på 10 pct.                               | 15,3 mia. kr.          | +9 år                         | 2057                    | -457   |
| Fald på 20 pct.                               | 15,4 mia. kr.          | +26 år                        | 2074                    | -1.152   |
| Fald på 30 pct.                               | <sup>1)</sup>          | <sup>1)</sup>                 | <sup>1)</sup>           | <sup>1)</sup>                                    |
| <b>Udbygningstakt Ørestad</b>                 |                        |                               |                         |  |
| Fald i udbygningstakt, jf. afsnit 6.5         | 16,0 mia. kr.          | +15 år                        | 2063                    | -929   |
| <b>Tilbageførsel af grundskyld</b>            |                        |                               |                         |  |
| Fald i grundskyld på 0,5 pct-point            | 15,3 mia. kr.          | +12 år                        | 2069                    | -564   |
| <b>Reinvesteringer</b>                        | 15,2 mia. kr.          | + 21 år                       | 2069                    | -558   |
| <b>Claims</b>                                 |                        |                               |                         |  |
| Afklares i 2011                               | 15,4 mia. kr.          | 0 år                          | 2048                    | 71   |
| Afklares i 2007                               | 15,0 mia. kr.          | 0 år                          | 2048                    | 225  |

<sup>1)</sup> Ørestadsselskabet vil ikke kunne tilbagebetale sin gæld uden tilførsel af midler udefra.

Imidlertid er der stor forskel på usikkerheden vedrørende de enkelte budgetposter, hvilket der er redegjort for i det følgende.

## **6.2 Realrente**

Det er forudsat, at realrenten fra og med 2009 er 4 pct. p.a. Frem til 2009 er der taget hensyn til selskabets faktiske låneportefølje, der p.t. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a., jf. afsnit 6. Af tabel 6.1 fremgår det, at selskabet er meget følsom over for ændringer i realrenten. Hvis realrenten efter 2008 stiger med 0,5 pct-point p.a., forlænges tilbagebetalingstiden for gælden med 20 år, og det maksimale likviditetsbehov stiger med 0,3 mia. kr. Hvis realrenten øges med 1 pct-point eller mere, vil selskabet ikke kunne tilbagebetale sin gæld uden tilførsel af midler udefra. Hvis realrenten efter 2008 falder med 0,5 pct-point p.a., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 9 år, og det maksimale likviditetsbehov falder med 0,2 mia. kr. Hvis realrenten falder med 1 pct-point, afkortes tilbagebetalingstiden med 13 år.

## **6.3 Metro anlæg**

Mht. anlægsudgifterne for etape 3 er usikkerheden relativ lav, jf. tabel 6.1. Som det fremgår af afsnit 3.1, er over halvdelen af anlægsomkostningerne vedrørende etape 3 afholdt, og det vurderes, at budgettet for den samlede anlægsøkonomi holder. Desuden står Ørestadsselskabet kun for 55 pct. af anlægsudgifterne, svarende til selskabets ejerandel af Østamagerbaneselskabet. Endelig er der i forbindelse med likviditetsbudgettet indregnet risikotillæg.

## **6.4 Metro drift**

I modsætning til Metro anlæg er usikkerheden vedrørende Metro drift relativ høj. Dette skyldes, at takstindtægterne fra Metroen udgør en betydelig del af selskabets indtægspotentiale, mens omkostningerne til driften af Metroen kun ændrer sig marginalt ved ændringer i passagergrundlaget. Som det fremgår af afsnit 3.2, hersker der usikkerhed til udviklingen i passagertallet - især i indsvingsperioden. Desuden er der endnu ikke taget stilling til, hvorledes takstindtægterne i Hovedstadsregionen skal deles mellem de kollektive trafiksselskaber. Som det fremgår af tabel 6.1, vil en stigning i passagerindtægterne på 10 pct. afkorte tilbagebetalingstiden for gælden med 8 år, og det maksimale likviditetsbehov falder med 0,1 mia. kr. Omvendt vil et fald i indtægterne på 10 pct. indebære en stigning i afbetalingsperioden med 15 år, og det maksimale likviditetsbehov stiger med 0,2 mia. kr.

Hvis det alligevel teoretisk forudsættes, at det er muligt at tilpasse udgifterne til faldende indtægter, er følsomheden betydelig mindre, jf. tabel 6.1.

## **6.5 Ørestad**

Som det fremgår af afsnit 4, er den største del af infrastrukturinvesteringerne i Ørestad foretaget, hvorfor usikkerheden på disse poster er relativ lav. I forbindelse med gældsudviklingen er der taget hensyn til, at moms til infrastrukturprojekter vedrørende bolig m.m. ikke kan afløftes, og at momsafløftningen vedrørende infrastrukturprojekter, der kan relateres til momspligtige formål, først kan ske på det tidspunkt, hvor afsætningen af arealer til de pågældende formål finder sted.

Usikkerheden vedrørende Ørestad knytter sig derfor i hovedsagen til spørgsmålet om salgspriser pr. etagemeter, afsætningstakten for arealer og tilbageførsel af ejendomsskatter.

Som det fremgår af afsnit 4, forventes den reale salgspris pr. etagemeter at stige fra den nuværende pris på 3.100 kr. pr. etagemeter til 4.684 kr. pr. etagemeter i 2014. Som det fremgår af afsnit 4, anser selskabet denne forudsætning som realistisk.

Selskabets likviditetsbudget er relativt følsomt over for ændringer i salgspriserne. Hvis salgsprisen pr. etagemeter stiger med 10 pct., afkortes tilbagebetalingstiden med 6 år. Hvis etagemeterprisen falder med 10 pct., øges tilbagebetalingstiden med 9 år, og det maksimale likviditetsbehov øges med 0,1 mia. kr. Et fald på 30 pct. i etagemeterprisen vil indebære, at selskabets gæld ikke kan tilbagebetales uden tilførsel af midler udefra. I forbindelse med beregningerne er der også taget højde for, at indtægten fra tilbageførsel af grundskyld, jf. nedenfor, mindskes, når salgspriserne mindskes.

Som det fremgår af afsnit 4, anser selskabet en afsætningstakt på i gennemsnit 75.000 etagemeter årligt som realistisk, hvilket også er lagt til grund for likviditetsbudgettet. Der vil selvfølgelig være svingninger fra år til år afhængig af konjunkturerne, hvorfor det er af stor betydning, at gunstige konjunkturer i markedet udnyttes. I den forbindelse bør det understreges, at forudsætningen om stigende salgspriser ikke indebærer, at det kan betale sig at vente med udviklingen, under forudsætning af at gælden skal forrentes med en realrente på 4 pct. p.a.

For det første viser beregninger, at en forskydning af byggeriet fra en periode til en senere periode vil forlænge tilbagebetalingstiden for gælden. Mest vigtig er imidlertid den øgede risiko, der er forbundet med ikke at kunne udnytte en gunstig konjunkturudvikling. Uden et højt byggetempo bliver det desuden betydeligt vanskeligere at realisere de stigende salgspriser, og desuden giver konjunkturforløbet næppe mulighed for frit at vælge, hvornår afsætningen skal finde sted. Et sådant risikoscenarie er illustreret i tabel 6.1. Her er det forudsat et fald i afsætningen i perioden 2007-2010 på samlet 300.000 etagemeter. Som følge heraf opnås den maksimale etagemeterpris på 4.684 kr. først i 2018, og udviklingshorisonten for Ørestad bliver forlænget med 4 år. Herved forlænges tilbagebetalingstiden for gælden med 15 år, og det maksimale likviditetsbehov stiger med 0,8 mia. kr. I dette scenarie er der ikke taget hensyn til, at en forsinket udbygning af Ørestad også her har negative konsekvenser for passagerindtægterne i Metroen. Dette understreger bl.a. vigtigheden af, at der hurtigst muligt tilvejebringes lokalplanretningslinier for Ørestad Syd, så de nuværende gunstige konjunkturer på boligmarkedet kan udnyttes.

Posten tilbageførsel af grundskyld relaterer sig til, at Ørestadsselskabet får refunderet Københavns Kommunes merprovenu i grundskyld og dækningsafgift efter kommunal udligning på de solgte grunde i Ørestad, indtil selskabets gæld er tilbagebetalt. Til beregning af grundskylden er myndighedernes foreløbige håndtering af det indførte skatteloft lagt til grund, hvorefter den maksimale stigning i beregningsgrundlaget for grundskyld maksimalt kan udgøre 7 pct. Som grundlag for vurderingen af det maksimale beregningsgrundlag er der taget udgangspunkt i ejen-



domsvurderingen fra 2001. Selskabet har klaget over den offentlige vurdering 2001 med påstand om, at vurderingen er for lav. Hvis selskabet får medhold i sin påstand, vil indtægterne fra tilbageførsel af grundskyld stige.

Bortset herfra vil udviklingen i tilbageførsel af grundskyld være afhængig af udviklingen i markedsværdien af arealerne i Ørestad og af udviklingen i grundskyldspromillen i Københavns Kommune. Mht. udviklingen i markedsværdien er følsomheden af ændrede forudsætninger medtaget under vurderingen af udviklingen i salgspriser, jf. ovenfor. Mht. udvikling i grundskyldspromillen er Ørestadsselskabet ikke bekendt med, at kommunen har planer om at ændre det nuværende beskatningsniveau. Hvis det ændres vil det imidlertid kunne få større konsekvenser for provenuet vedrørende tilbageførsel af grundskyld, idet kommunens bidrag til den kommunale udligning er uafhængig af den faktiske grundskyldspromille. Hvis grundskyldspromillen sænkes med 0,5 pct-point vil tilbagebetalingstiden blive forøget med 12 år, og det maksimale likviditetsbehov vil stige med 0,1 mia. kr.

#### **6.6 Øvrige forhold**

Ørestadsselskabet indarbejder i overensstemmelse med forudsætningerne i lov om Ørestad ikke reinvesteringer i selskabets budgetter. Reinvesteringerne skønnes at udgøre i størrelsesordenen 200 mio. kr. for hvert 10. år, startende i 2012, yderligere 1 mia. kr. hvert 25. år samt yderligere 2 mia. kr. efter 50 år. Hvis der tages hensyn til reinvesteringer af denne størrelsesorden, vil tilbagebetalingstiden for gælden blive forøget med 21 år.

Som det fremgår af afsnit 1, forventes sagen vedrørende claim fra COMET at blive afgjort i år 2008-2009. På dette tidspunkt vil selskabet få tilbagebetalt sit tilgodehavende fra COMET. Der hersker naturligvis altid usikkerhed til, hvornår afgørelsen foreligger, og hvornår selskabet får tilbagebetalt sit tilgodehavende. Som det fremgår af tabel 6.1, vil en afklaring i 2011 forøge det maksimale likviditetsbehov med 0,3 mia. kr. Hvis omvendt der kommer en afklaring i 2007, vil det maksimale likviditetsbehov falde med 0,2 mia. kr.