

DR BYEN

Endeligt Byggregnskab



August 2009

Indholdsfortegnelse

1	Introduktion	3
1.1	Beskrivelse	3
1.2	Forudsætninger	3
1.3	Opsummering	4
2	Beskrivelse af DR Byen	5
2.1	Beslutningsgrundlag	5
2.2	Arealdisponering	5
2.3	Ibrugtagning	6
2.4	Miljøforhold	6
2.5	Sponsorer	8
3	Basis	9
3.1	Indeks	9
3.2	Tilbagediskontering - metodeusikkerhed	9
3.3	Omkostningstyper	10
Bilag 1		11
	DR Byens historik	11
Bilag 2		13
	Afholdte omkostninger i løbende og faste priser	13
Bilag 3		14
	Indekstabel	14

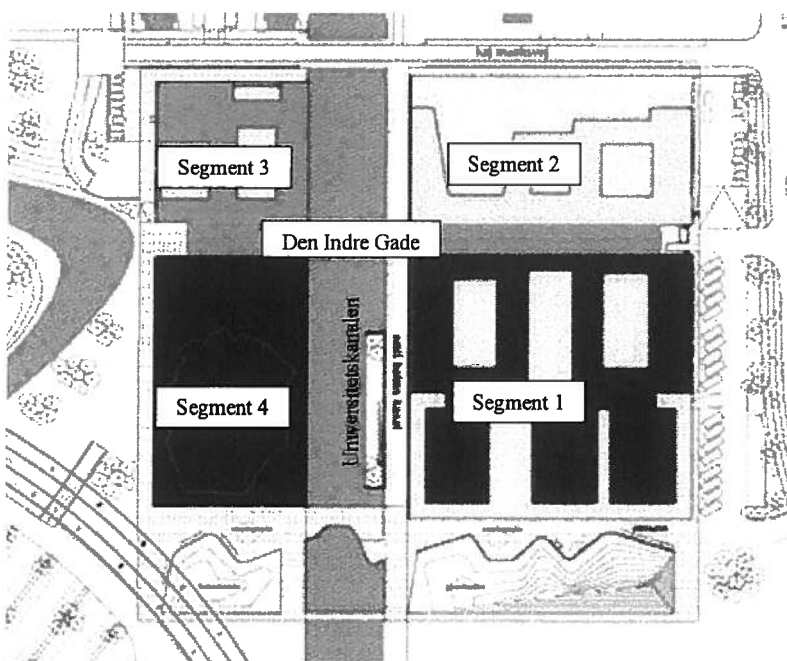
1 Introduktion

Nærværende byggeregnskab er udarbejdet med det formål at dokumentere de samlede bygge- og anlægsomkostninger forbundet med opførelsen af DR Byen i Ørestaden. Regnskabet er udarbejdet i såvel løbende priser som i faste priser (1999-niveau) - i overensstemmelse med Akt 251 14/6 1999, jf. i øvrigt afsnit 3.1 og 3.2.

DR Byens historik fremgår af bilag 1.

1.1 Beskrivelse

DR Byen består af 4 bygninger (segmenter), som indbyrdes er bundet sammen af fællesrummet, Den Indre Gade, som går over Universitetskanalen.



Bygningerne er af arkitektoniske og udbudsmæssige årsager igangsat successivt startende med Segment 1 og efterfulgt af Segment 4, Segment 2 og Segment 3.

DR Byens samlede bygningsmæssige areal andrager 132.499 m² brutto.

For nærmere beskrivelse af DR Byen henvises til afsnit 2.

1.2 Forudsætninger

Byggeregnskabet's skæringsdato er 30. juni 2009 for såvel fakturerede ydelser som hensættelser m.v.

Byggeregnskabet's bygge- og anlægsomkostninger er opdelt i følgende grupper:

- Omkostninger til køb af grund
- Projekteringsomkostninger
- Entrepriseomkostninger
- Øvrige omkostninger
- Indtægter

For nærmere beskrivelse af grupperne henvises til afsnit 3.3.

Byggeregnskabet indeholder de afholdte meromkostninger på ca. DKK 123 mio. i forbindelse med skaden vedrørende de nedbøjede etageadskillelser (Bobbeldæk) i Segment 2. En erstatning, der måtte komme til udbetaling som følge af de fejl, som er begået, er ikke medtaget i byggeregnskabet. Den verserende syns- og skønsag vedrørende de nedbøjede etageadskillelser forventes afgjort i 2011.

Anlægsrammen for DRs byggeri på DKK 4,7 mia. i prisniveau januar 1999 omfatter ikke omkostninger til etablering af DR Byens nødstrømsanlæg og køb af optionsgrunden. Anlægsrammen omfatter heller ikke Teknologiprojektet.

1.3 Opsummering

De samlede byggeomkostninger, der er medgået til opførelsen af DR Byen, kan opgøres til:

DKK	Byggeomkostninger Løbende priser	Byggeomkostninger Faste priser (1999-niveau)
Omkostninger til køb af grund	267.696.000	261.101.039
Projekteringsomkostninger	627.080.811	534.274.360
Entrepriseomkostninger	4.139.207.056	3.351.196.079
Øvrige omkostninger	721.872.523	609.024.711
Indtægter	-83.250.000	-65.672.877
I alt	5.672.606.390	4.689.923.312

I bilag 2 er byggeomkostningerne specificeret ud på det år, de er afholdt.

I byggeomkostninger er inkluderet hensættelser, som er tilbagediskonteret til indeks 153 ved anvendelse af det senest offentliggjorte byggeomkostningsindeks (svarende til et reguleringsindeks på 205,7). Der hensættes blandt andet til beplantning af arealer ved parkeringspladser, som udføres i efteråret 2009, mindre udestående arbejder og mangelfhjælpning samt enkelte udeståender i forbindelse med slutopgørelser specielt vedrørende segment 4 og indgåede aftaler, som endnu ikke er faktureret.

Af byggeomkostningerne på DKK 5.672.606.390 er der modtaget fakturaer m.v. for i alt DKK 5.624.097.399, hvilket giver en faktureringsgrad på ca. 99%. Det resterende beløb på DKK 48.508.991 udgøres af hensættelser, svarende til ca. 1%. Hensættelserne, der ikke er behæftet med usædvanlige risici, kan sammenfattes som følger:

DKK	Løbende priser	Faste priser (1999-niveau)
Aftalte endnu ikke udførte arbejder	29.212.291	21.732.376
Entrepreneurkrav m.v.	16.911.163	12.580.998
Øvrige hensættelser	2.385.537	1.774.711
I alt	48.508.991	36.088.085

2 Beskrivelse af DR Byen

2.1 Beslutningsgrundlag

Beslutningen om at opføre DR Byen blev taget af DRs bestyrelse i maj 1999 på grundlag af et oplæg udarbejdet af Carl Bro – det såkaldte ”*Beslutningsgrundlag*”¹. Byggeriets endelige budget blev fastsat af DRs bestyrelse i februar 2007 til DKK 4,7 mia. kr. i faste priser (1999-niveau).

2.2 Arealdisponering

DR Byens samlede bruttoareal andrager 132.499 m². Arealerne fordeler sig som følger:

m ²	Over Terræn	Kælder	
Segment 1 (De store studier)	40.435	10.774	
Segment 2 (Nyhedshuset)	26.842	5.571	
Segment 3 (Administration mv.)	13.593	3.890	
Segment 4 (Koncerthuset)	20.453	5.633	
Den Indre Gade	4.676	632	
I alt	105.999	26.500	132.499

Segment 1 omfatter redaktionelle områder, produktion og værksteder, kontorområder for henholdsvis generaldirektørens og programproduktionsdirektørens stabe samt de store publikumsstudier (Studie 5 rummer 600 pladser, og der er 300 pladser i Studie 6).

¹ DR By i Ørestad, Beslutningsgrundlag – maj 1999 udarbejdet af Carl Bro as.

Segment 2 indeholder nyheder og sport, produktion, arkiv og research samt kontorområde for mediedirektørens stab.

Segment 3 rummer ledelsesmæssige, administrative og servicemæssige funktioner samt Københavns Radio, medarbejderrestauranten samt kontorområde for blandt andre økonomidirektørens stab.

Segment 4 udgør Koncerthuset, herunder den store koncertsal (studie 1) med 1800 pladser og tre mindre koncertsale (Studie 2 med 560 pladser, Studie 3 med 350 pladser og Studie 4 med 370 pladser). Studierne er musikstudier, hvor der kan optages TV- og radioprogrammer og sendes direkte. Der er endvidere kontorlokaler samt publikums- og redaktionsarealer.

Den Indre Gade binder segmenterne sammen.

2.3 Ibrugtagning

De enkelte segmenter i DR Byen er af arkitektoniske og udbudsmæssige årsager igangsat successivt startende med Segment 1 og efterfulgt af Segment 4, Segment 2 og Segment 3. Ibrugtagningen er ligeledes sket successivt og tilendebragt på nedenstående tidspunkter:

Segment 1 (De store studier)	Februar 2006
Segment 3 (Administration m.v.)	August 2006
Segment 2 (Nyhedshuset)	December 2006
Segment 4 (Koncerthuset) - kontorer	Maj 2007
Den Indre Gade	Oktober 2007
Segment 4, (Koncerthuset) - Studie 2	December 2007
Segment 4, (Koncerthuset) - Studie 3-4	Februar-marts 2008
Segment 4 (Koncerthuset) - Studie 1 (Koncertsal)	Januar 2009

2.4 Miljøforhold

Med udgangspunkt i DRs generelle miljøpolitik blev det i forlængelse af beslutningen om at gennemføre byggeriet DR Byen samtidigt besluttet også at gøre en særlig indsats i forhold til miljøet, både det eksterne og det interne (blandt andet arbejdsmiljø), uden at det dog skulle have eksperimentel karakter. Der blev derfor i forbindelse med byggeriet blandt andet foretaget miljø-/livscyklusscreening af materialer og endvidere indbygget:

- Dobbeltfacader (naturlig ventilation)
- Grundvandskøling
- Solceller

- Genbrug af regnvand

En del af disse tiltag blev udviklet med støtte fra EU under rammen IT-ECO.

Dobbelte glasfacader og hybrid ventilation (IT-ECO)

IT-ECO projektet demonstrerer forskellige typer af dobbelte glasfacader, der forbedrer indeklimaet på flere områder: Temperatur, akustik, udsyn og dagslys samt luftkvalitet.

DR forventer at anvende færre kWh varme og elektricitet i DR Byen, end hvis DR havde valgt at opføre et tilsvarende traditionelt byggeri.

Glasfacaderne er integreret med ventilationssystemet og en centrale styring. Nogle af facaderne kan åbne og lukke via temperaturfølere, og solafskærmningen styres af solen og vejrforholdene. Brugere vil altid have mulighed for selv at slå den centrale styring fra og selv styre indeklimaet. Om natten kan facaderne åbnes, så bygningen køles ned og er frisk til næste morgen (natkøling).

Grundvandskøling og køling med udeluft (IT-ECO)

DR bruger en kombination af frikøling, natkøling og grundvandskøling til at dække DR Byens store kølebehov. Målet er at reducere miljøeffekterne - målt i CO₂ - fra køling med op til 75 procent. DR Byens kølesystem er designet til højtemperaturkøling, som gør det muligt at bruge udeluften via luftkølere det meste af året (frikøling).

Grundvandet i 20 meters dybde under DR Byen bruges til et grundvandskølelager, hvilket ikke tidligere er afprøvet i Danmark. Grundvandskølelageret består af en såkaldt varm boring og en kold boring, placeret henholdsvis nordvest og sydøst for DR Byen.

Om sommeren bruges grundvandet fra den kolde boring til at køle DR Byen ned, før det via den varme boring sendes ned i undergrunden igen. Omkring den varme boring stiger temperaturen nogle grader i løbet af sommeren.

Om vinteren køles DR Byen med frikøling. Når frikølingen har overskud af kølekapacitet, bruges denne til at genkøle grundvandet ved at trække det op fra den varme boring, køle det og sende det tilbage i den kolde boring.

Solceller (IT-ECO)

DR integrerer 1.060 m² solceller på DR Byens tagflader, som hermed lægger hus til et af Danmarks største solcelleanlæg. Solcellernes energiproduktion svarer omtrent til grundvandspumpernes energiforbrug, hvorved solcellerne leverer al energien til grundvandskølingen. Den forventede årlige produktion er 80-100 MWh.

Genbrug af regnvand

For at reducere forbruget af drikke-/postevand opsamles regnvandet fra alle segmenternes tagflader i en fælles tank på 125 m³. Det opsamlede regnvand anvendes til toilet skyl.

2.5 Sponsorer

I forbindelse med opførelsen af DR Byen er der modtaget støtte fra eksterne sponsorer i relation til to hovedaktiviteter. Der udarbejdes separate regnskaber i forbindelse med afslutningen heraf. Regnskaberne afventer blandt andet færdiggørelsen af indeværende byggeregnskab og af IT-ECO projektet i 2.010, når dokumentationen for energibesparelsen er udarbejdet.

2.5.1 IT-ECO

Fra EU er der modtaget støtte til særlige miljøinitiativer i relation til naturlig ventilation, solceller og grundvandskøling. Formålet med støtten var at bidrage til udviklingen af energireducerende løsninger i forbindelse med IT tunge virksomheder. Det samlede støttebeløb andrager DKK 11,0 mio. i løbende priser, hvilket svarer til ca. 8,2 mio.kr. i faste priser (1999-niveau). Alle de af støttebeløbet omfattede initiativer er gennemført og rapporteret til EU på årlig basis. Der pågår i øjeblikket en måling med henblik på endelig dokumentation for energibesparelsen. Denne dokumentation skal foreligge, før sidste rate af tilskuddet udbetales.

2.5.2 Koncerthuset - sponseringer dedikeret til kvalitetsløft

I relation til Segment 4 (Koncerthuset) er der modtaget tilsagn om sponsorstøtte fra:

TDKK.	Løbende priser
Fonden Realdania	33.000
Københavns Kommune	33.000
Oticon fonden	3.500
Knud Højgaards fond	2.500
Edition Wilhelm Hansen	150
DR Ensemble RSO	100
I alt	72.250

Dette svarer til ca. 57,5 mio.kr. i faste priser (1999-niveau).

Sponsorstøtten er ydet med henblik på at øge kvaliteten af særligt udvalgte områder i Koncerthuset, herunder indvendige overflader udført i finer og tekstil som planlagt i arkitekt Jean Nouvels vinderprojekt, inventar i arkitekt Jean Nouvel design, koncertorgel i særlig høj kvalitet i Studie 1 (Koncertsalen), diagonal linjeføring af wire for glasfacader, projektorbelysning på den udvendige blå dug og i foyer samt større og rummeligere foyer med glastag. Alle initiativerne er gennemført som aftalt og på årlig basis rapporteret til de sponsorer, som ønskede dette.

3 Basis

3.1 Indeks

Det endelige byggeregnskab for DR Byen er udarbejdet på basis af data fra DRs økonomisystem - Oracle. Oracle systemets indkøbsdel er anvendt til fastlæggelse af aktuel betalingsdato.

Tilbagediskonteringen til fastprisniveau foretages på grundlag af offentliggjorte indeks fra Danmarks Statistik. Ved byggeprojektets start var det gældende indeks *"Reguleringsindeks for boligbyggeri"* (indeks 153), men fra og med februar 2003 overgik Danmarks Statistik til et nyt indeks - *"Byggeomkostningsindeks"* - som pr. 15. februar 2003 er offentliggjort til 100,0. Omregningen mellem de to indeks foretages på grundlag af nedenstående tabel fremsendt af Danmarks Statistik i skrivelse, dateret 30. januar 2004.

	Reguleringsindeks for boligbyggeri	Byggeomkostningsindeks
15. februar 2003	171,1	100,0

Da det seneste offentliggjorte indeks fra Danmarks Statistik kun dækker til udgangen af 1. kvartal 2009, er betalinger, som ligger efter 31. marts 2009 tilbagediskonteret med et prognosticeret indeks. Langt hovedparten af de endnu ikke modtagne fakturaer m.v. forventes betalt senest 30. september 2009. Det prognosticerede indeks for 2. og 3. kvartal 2009 baserer sig på en flad (vandret) trendlinie udarbejdet på grundlag af seneste offentliggjorte indeks pr. 15. februar 2009. Den anvendte indekstabel fremgår af bilag 3.

Tilbagediskonteringen er foretaget på dagsbasis ud fra betalingsdatoerne i DRs "indkøbssystem". Månedsindekset er fundet ved lineær interpolation imellem 2 offentliggjorte kvartalsindeks og dagsindekset er tilsvarende fundet ved interpolation på dagsbasis imellem 2 beregnede månedsindeks.

3.2 Tilbagediskontering - metodeusikkerhed

I forbindelse med den anvendte tilbagediskonteringsmetode og de budgetmæssige præmisser (i fast pris - indeks 153) skal det bemærkes, at disse ikke tager hensyn til de ekstraordinære prisstigninger på stål, som har været på Segment 2, Segment 4 og Den Indre Gade. Der er i denne forbindelse ydet økonomisk kompensation til udvalgte entreprenører som følge af ekstraordinære prisstigninger på stål. Den økonomiske kompensation er ydet på grundlag af *"Cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder m.v. § 9"*, og kun efter at de ekstra omkostninger er dokumenteret af entreprenørerne. Af cirkulæret fremgår det også, at denne form for kompensation kun ydes, hvis stålpriserne stiger mere end 10% i forhold til tilbudsdag. I henhold til de respektive entreprisekontrakter reguleres ordinære prisstigninger i overensstemmelse med udviklingen for boliger svarende til *"Byggeomkostningsindekset for boliger – i alt"*, der offentliggøres af Danmarks Statistik. Den ekstraordinære

kompensation skyldes således, at byggeomkostningsindekset ikke er fuldt dækkende. DRs omkostninger, der er forbundet med disse ekstraordinære prisstigninger, indgår i den samlede byggesum på DKK 5.672.606.390 (løbende priser), jf. opstillingen på side 5.

3.3 Omkostningstyper

Byggeregnskabets poster er opdelt fem grupper:

- Omkostninger til køb af grund
- Projekteringsomkostninger
- Entrepriseomkostninger
- Øvrige omkostninger
- Indtægter

Til gruppen ”**Omkostninger til køb af grund**” er henført alle omkostninger til grundkøb.

Til gruppen ”**Projekteringsomkostninger**” er henført direkte omkostninger til arkitekter og ingeniører (totalrådgivere) afholdt i forbindelse med projekteringen og eget tilsyn, men ikke til f.eks. kopiering / reproduktion. Projekteringsomkostningerne omfatter tillige Indretnings- og IT-ECO-projektet, idet projekteringen er udført af bygherrerådgiveren.

Til gruppen ”**Entrepriseomkostninger**” er henført alle omkostninger til storentrepriser og fagentrepriser, herunder også ekstraarbejder samt kompensation for forlænget byggeperiode og forcering. Derudover er der til gruppen henført alle omkostninger forbundet med blandt andet småentrepriser og serviceydelser (stilladsleje, rengøring, renovation mm.).

Til gruppen ”**Øvrige omkostninger**” er henført alle øvrige omkostninger, dvs. blandt andet omkostninger til kurser, reproduktion/kopiering, bygherrerådgivning, byggeledelse og tilsyn afholdt uden for totalrådgiverdelens regi, landinspektør, forsikring og serviceydelser i forbindelse med drift af projektkontoret mv..

Til gruppen ”**Indtægter**” er henført alle indtægter vedrørende EU-tilskud og sponsorindtægter.

Bilag 1

DR Byens historik

Tidspunkt	Væsentlige begivenheder
Juni 1999	DRs beslutning om igangsætning af byggeriet af et multimediehus i Ørestad
September 1999	Indgåelse af bygherrerådgiverkontrakt med COWI
Oktober 1999	Køb af byggeret til grundareal i Ørestad
November 2000	Arkitektkonkurrence om helhedsplan og Segment 1 blev vundet af Vilhelm Lauritzen og ingeniørkonkurrence blev vundet Carl Bro
Oktober 2001	Udsendelse af konkurrencemateriale vedrørende koncerthuset til otte prækvalificerede konkurrencedeltagere
Februar 2002	Dommerkomiteens valg af Atelier Jean Nouvel (AJN) som arkitekt på koncertsalen
Juni 2002	Entreprisekontrakt vedrørende byggegruber indgås
Juni 2002	Første spadestik tages til byggeriet i Ørestad
August 2002	Indgåelse af fem storentreprisekontrakter for Segment 1
Oktober 2002	Indgåelse af totalrådgivningsaftale med Dissing+Weitling vedrørende Segment 2
November 2002	Byggeriet af Segment 1 påbegyndes
Marts 2003	Indgåelse af totalrådgivningsaftale med arkitektfirma Gottlieb & Paludan og Nobel vedrørende Segment 3
September 2003	Byggeriet af Segment 4 påbegyndes
September 2003	Ændret udbudsstrategi for Segment 4 til fagentrepriser for tre af storentrepriserne
December 2003	Rejsegilde på Segment 1
Januar 2004	Indgåelse af storentreprisekontrakter for Segment 2
Marts 2004	Byggeriet af Segment 2 påbegyndes
August 2004	Byggeriet af Segment 3 påbegyndes
August 2004	Indgåelse af storentreprisekontrakter for Segment 3

Juni 2005	Rejsegilde på Segment 2
September 2005	Rejsegilde på Segment 3
November 2005	Ibrugtagning af Segment 1
Juli 2006	Ibrugtagning af Segment 3
Juli 2006	Rejsegilde på Segment 4
November 2006	Ibrugtagning af Segment 2
Juni 2007	Ibrugtagning af kontorlokaler i Segment 4 (Koncerthuset)
Oktober 2007	Åbning af Den Indre Gade, der binder segmenterne sammen
November 2007	Ibrugtagning af Studie 2 i Segment 4 (Koncerthuset)
Marts 2008	Ibrugtagning af Studie 3 og 4 i Segment 4 (Koncerthuset)
Januar 2009	Officiel åbning af koncertsalen i Segment 4 (Koncerthuset)


Bilag 2

Afholdte omkostninger i løbende og faste priser

Omkostninger pr. år DKK	Byggeomkostninger Løbende priser	Byggeomkostninger Faste priser (1999-niveau)
1999	267.696.000	261.101.038
2000	15.989.156	15.356.817
2001	61.811.602	57.251.910
2002	229.792.481	208.576.596
2003	577.811.395	511.530.952
2004	985.482.076	852.055.036
2005	1.020.022.282	859.814.970
2006	918.205.269	727.469.414
2007	622.466.342	474.458.839
2008	664.522.661	492.643.219
2009	308.807.126	229.664.522
	5.672.606.390	4.689.923.312

Bilag 3

Indekstabel

Dato	Reguleringsindeks	Byggeomkostningsindeks	
01-01-1999	153,0		
01-04-1999	156,0		
01-07-1999	156,0		
01-10-1999	157,0		
01-01-2000	155,2		
01-04-2000	156,2		
01-07-2000	159,3		
01-10-2000	160,7		
01-01-2001	162,7		
01-04-2001	164,0		
01-07-2001	164,9		
01-10-2001	165,4		
01-01-2002	166,0		
01-04-2002	167,6		
01-07-2002	168,5		
01-10-2002	168,8		
01-01-2003	169,9		
15-02-2003	171,1	100,0	
15-05-2003	173,2	101,2	
15-08-2003	173,2	101,2	
15-11-2003	173,3	101,3	
15-02-2004	173,7	101,5	
15-05-2004	175,2	102,4	
15-08-2004	176,7	103,3	
15-11-2004	178,5	104,3	
15-02-2005	178,3	104,2	
15-05-2005	179,5	104,9	
15-08-2005	181,2	105,9	
15-11-2005	182,1	106,4	
15-02-2006	184,1	107,6	
15-05-2006	187,7	109,7	
15-08-2006	190,3	111,2	
15-11-2006	192,5	112,5	
15-02-2007	196,3	114,7	
15-05-2007	200,2	117,0	
15-08-2007	202,9	118,6	
15-11-2007	203,4	118,9	
15-02-2008	204,5	119,5	
15-05-2008	206,2	120,5	
15-08-2008	207,7	121,4	
15-11-2008	207,4	121,2	
15-02-2009	205,7	120,2	
15-05-2009	205,7	120,2	
15-08-2009	205,7	120,2	

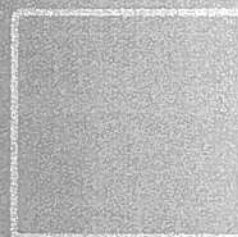
Offentliggjort
Indeks

Prognosticeret
Indeks



Revisionsprotokollat vedrørende
DR Byens byggeregnskab
pr. 30. juni 2009

August
2009



Indholdsfortegnelse

I.	Indledning	331
II.	Undersøgelsens formål, metode og afgrænsninger.....	331
	A. Revisionens formål	331
	B. Revisionens metode	331
	C. Afgrænsning af revisionen	332
III.	Særlige forhold.....	332
	A. Grundlag for DR's byggeri i Ørestad.....	332
	B. Udvalgte uafsluttede dele af byggeriet.....	333
IV.	Revision af DR's byggeri i Ørestad	334
	A. DR Byens byggeregnskab	334
	B. Hensatte forpligtelser	335
	C. Afleveringsforretninger.....	335
	D. Ledelses- og fuldstændighedserklæring	336
V.	Konklusion	336
VI.	Rigsrevisionens indhentelse af oplysninger.....	337

**Revisionsprotokollat af 26. august 2009 (s. 331-337) vedrørende DR Byens bygge-
regnskab pr. 30. juni 2009**

I. Indledning

1. Rigsrevisionen har afsluttet revisionen af det af ledelsen aflagte byggeregnskab for DR Byen pr. 30. juni 2009. DR Byens byggeregnskab, der behandles på bestyrelsesmødet den 2. september 2009, udviser byggeomkostninger for 5.672.606.390 kr. i løbende priser og 4.689.923.312 kr. i 1999-priser (indeks 153).

Hvor intet andet er nævnt, er beløbene i 1999-priser (indeks 153).

II. Revisionens formål, metode og afgrænsninger

A. Revisionens formål

2. Formålet med revisionen er:

- at gennemgå DR Byens byggeregnskab for at opnå begrundet overbevisning om, at regnskabet er retvisende
- at vurdere, om indregning og måling af DR's hensatte forpligtelser, herunder tvister og forsikringssager, er rimelige og dækkende
- at vurdere, om DR's dokumentation for afleveringsforretninger og 1-års-eftersyn samt forberedelse til 5-års-eftersyn er dækkende og er foretaget i overensstemmelse med gældende regler og aftaler.

B. Revisionens metode

3. Revisionen er bl.a. baseret på en gennemgang af DR Byens byggeregnskab, notater udarbejdet i forbindelse med budgetstigninger og regnskabsaflæggelse, lovmateriale, projektregnskaber og andre relevante områder i DR's ordinære regnskab.

Der er foretaget stikprøvevis gennemgang af transaktioner, hensatte forpligtelser mv. til underliggende dokumentation (bilag, kontrakter, beregninger mv.), ligesom der er foretaget en analytisk gennemgang af byggeregnskabet både i løbende priser og i faste priser (1999-priser). Den stikprøvevise gennemgang omfatter både DR Byens transaktioner til og med den 30. juni 2009 samt transaktioner vedrørende DR's ordinære drifts- og anlægsinvesteringer til og med den 26. august 2009.

Rigsrevisionen har herudover interviewet resursepersoner i DR Byen i sommeren 2009.

4. Revisionen af DR Byens byggeregnskab er tillige baseret på den tidligere udførte revision af DR's projekt i Ørestad, der indgik som led i revisionen af DR's årsrapporter for regnskabsårene 1999-2008.

5. Rigsrevisionen har bedt DR om at udarbejde en ledelses- og fuldstændighedserklæring i forbindelse med DR Byens byggeregnskab. DR har i den forbindelse bekræftet, at alt materiale, som er relevant i forbindelse med byggeregnskabet, og som er DR bekendt, er udleveret til Rigsrevisionen.

Rigsrevisionen har herudover indhentet en udtalelse fra DR's advokat i byggesagen for at sikre, at der kun verserer sager, som Rigsrevisionen er bekendt med. Udtalelsen indeholdt alene sager, som Rigsrevisionen er orienteret om.

C. Afgrænsning af revisionen

6. Revisionen omfatter DR Byens byggeregnskab pr. 30. juni 2009, herunder grænseflader til teknologiprojektet, nødstrømsteknologi, flytning mv.

7. Revisionen af DR Byens byggeregnskab omfatter ikke en undersøgelse af, om det bygningsmæssige resultat er i overensstemmelse med beslutningsgrundlaget for byggeriet (Carl Bro as' rapport "DR By i Ørestaden – Beslutningsgrundlag, maj 1999") eller aktstykkerne (Akt 251 2/9 1999 og Akt 41 8/12 2005). Derudover er der ikke foretaget en analyse af, om de faktiske rådgiverudgifter, entreprenørudgifter og andre udgifter er i overensstemmelse med dette beslutningsgrundlag.

Revisionen omfatter ikke en undersøgelse af, om DR overholder betingelserne i Akt 251 2/9 1999 om, at en flytning til Ørestad ikke isoleret set vil betyde en stigning i licensen eller anden offentlig finansiering af DR, samt at byggeriet ikke må gå ud over programaktiviteten målt ud fra niveauet i 1999. Forholdet vil blive omtalt i protokollatet for DR's årsrapport for 2009.

Revisionen omfatter ikke en undersøgelse af, om DR har opfyldt betingelserne for IT-ECO (EU-midler) og sponsormidlerne, da disse vil blive gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af separate regnskaber for de modtagne indtægter. Indtægterne på ca. 65 mio. kr. indgår i byggeregnskabet, idet DR har forudsat, at DR vil modtage disse beløb fuldt ud.

Revisionen omfatter ikke en undersøgelse af, om DR's finansiering af DR Byen er i overensstemmelse med aktstykkerne (Akt 251 2/9 1999, Akt 41 8/12 2005 og Akt 182 4/9 2007), herunder om salget af TV-Byen og Radiohuset har indbragt det angivne provenu. Revisionen heraf fremgår af Rigsrevisionens tidligere protokollater for revisionen af DR's årsrapporter. Finansieringen for indeværende år vil indgå i revisionen af DR's årsrapport for 2009.

Endelig omfatter protokollatet ikke en undersøgelse af den ændrede styringsstrategi fra februar 2007 vedrørende disponering og godkendelse af reserver. Der henvises her til revisionsprotokollatet for DR's årsrapport for 2008.

III. Særlige forhold

8. Formålet med gennemgangen af særlige forhold er at beskrive udviklingen i grundlaget for DR Byen, idet dette ikke fremgår af DR Byens byggeregnskab pr. 30. juni 2009.

A. Grundlag for DR's byggeri i Ørestad

9. Med Finansudvalgets tiltrædelse af Akt 251 2/9 1999 blev finansieringsgrundlaget for udflytning af DR til Ørestad fastlagt. Totaludgiften forventedes på daværende tidspunkt at blive på 3 mia. kr., som skulle finansieres ved salg af Radiohuset og TV-Byen med et forventet provenu på 0,7 mia. kr. samt lån på 2,3 mia. kr., der blev sikret ved en 30-årig statsgaranti.

Betingelserne i Akt 251 2/9 1999 for ydelsen af statsgarantien var, at en flytning til Ørestad ikke isoleret set ville betyde en stigning i licensen eller anden offentlig finansiering af DR, samt at byggeriet ikke måtte gå ud over programaktiviteten målt ud fra niveauet i 1999.

I henhold til Akt 251 2/9 1999 skulle DR opføre et hus i Ørestad, der er indrettet til moderne multimedieproduktion. Byggeriets størrelse blev ikke omtalt, ud over at koncertsalen skulle have plads til 1.600 tilhørere.

10. DR anmodede i december 2004 Kulturministeriet om en forhøjelse af statsgarantien på 300 mio. kr. samt retablering af statsgarantien med 60 mio. kr., svarende til aftrapningen fra første låneoptagelse til forventet afslutning af byggeriet. I forbindelse med anmodningen om forhøjelsen af statsgarantien med 300 mio. kr. besluttede DR's bestyrelse, at byggebudgettet ikke skulle omfatte nødstrømsteknologien og købet af optionsgrunden. Udgifter til inventar og flytning skulle ligeledes tages af de ordinære drifts- og anlægsbudgetter. Ved Akt 41 8/12 2005 blev statsgarantien forhøjet med 300 mio. kr., og statsgarantien blev retableret. Herudover blev grænsedragningen mellem byggeri og drift, nødstrømsteknologi og køb af optionsgrunden fastlagt i aktstykket.

11. I januar 2006 informerede DR Kulturministeriet om, at DR havde indgået forlig med råhusentreprenøren for segment 4. Resultatet af forliget var, at totaludgiften for byggebudgettet blev forøget med 70 mio. kr. Herudover blev budgettet for nødstrømsteknologi forhøjet fra 70 mio. kr. til 125 mio. kr.

12. I september 2006 anmodede DR Kulturministeriet om en yderligere forhøjelse af statsgarantien på 630 mio. kr. til 4 mia. kr. Rigsrevisionen foretog på dette grundlag en budgetundersøgelse, som bl.a. omfattede en gennemgang af forudsætningerne i byggebudgettet på 4 mia. kr. Resultatet af undersøgelsen, som fremgik af revisionsprotokollatet af 8. december 2006, viste, at en overholdelse af DR's budget på 4 mia. kr. ikke var sikret, og at det vil være nødvendigt for DR at vurdere tilstrækkeligheden af reserverne i budgettet.

I februar 2007 foretog DR endnu en revurdering af byggeriet, hvorefter byggebudgettet blev forhøjet til 4,7 mia. kr. I tilknytning hertil ændrede DR deres anmodning om yderligere finansiering fra 630 mio. kr. til 1,4 mia. kr. Ved Akt 182 4/9 2007 fik DR mulighed for at låne yderligere 1,4 mia. kr. ved statslige genudlån samt omlægning af lånene med statsgaranti til statslige genudlån.

B. Udvalgte uafsluttede dele af byggeriet

13. I 2006 blev det konstateret, at kølingen i studierne i segment 1 ikke var tilstrækkelig. DR er i gang med at etablere yderligere køling, der opfylder kravene om tilstrækkelig køling, og som er støjsvag. Omkostningerne til køling i studierne er medtaget i byggebudgettet på 4,7 mia. kr. og indgår i byggeregnskabet med ca. 15 mio. kr., hvoraf knap 2 mio. kr. indgår under hensatte forpligtelser.

Rigsrevisionen er enig i den regnskabsmæssige behandling af omkostningerne.

14. I den verserende syns- og skønssag vedrørende de nedbøjede etageadskillelser i segment 2 (bubbledeck) blev det seneste møde med skønsmændene afholdt ultimo januar 2009. DR forventer, at afgørelsen af sagen tidligst vil foreligge i 2011. DR's advokat vurderer, at sagens udfald er behæftet med betydelig usikkerhed. Advokaten anser det på det foreliggende grundlag for sandsynligt, at en del af DR's merudgifter på 123 mio. kr. i løbende priser kan videresendes til en eller flere implicerede parter og forsikringselskaber.

Udbetaling til DR af forsikringsbeløbet på maks. 50 mio. kr. i løbende priser afhænger af afgørelsen af den verserende syns- og skønssag.

DR's udgifter til udbedring af de nedbøjede etageadskillelser er medtaget i byggeregnskabet, mens DR ikke har medtaget den forventede erstatning i byggeregnskabet. Rigsrevisionen er enig i DR's behandling i byggeregnskabet af udgifterne til udbedring og af den forventede erstatning.

15. De konstaterede problemer med indeklimaet i segment 2, som har medført en påtale fra Arbejdstilsynet, er ved at blive afhjulpet og forventes afsluttet i løbet af 2010. DR's driftsorganisation foretager afhjælpningen og bærer omkostningen hertil. DR har oplyst, at DR har rejst problemerne med indeklimaet over for totalrådgiveren med henblik på at få placeret et ansvar.

Rigsrevisionen er enig i DR's behandling af de regnskabsmæssige forhold i forbindelse med indeklimaproblemerne, herunder at omkostningerne afholdes af driftsbudgettet.

IV. Revision af DR's byggeri i Ørestad

16. Formålet med revisionen af DR Byens byggeregnskab er at vurdere, om byggeregnskabet er retvisende, om indregning og måling af DR's hensatte forpligtelser, herunder tvister og forsikringssager, er rimelige og dækkende, og om DR's dokumentation for afleveringsforretninger mv. er dækkende og i overensstemmelse med gældende regler og aftaler.

Resultatet af revisionen af de 3 formål fremgår af kap. IV.A, IV.B og IV.C.

A. DR Byens byggeregnskab

17. Rigsrevisionens revision af DR Byens byggeregnskab pr. 30. juni 2009 baserer sig dels på den revision af DR's projekt i Ørestad, der er udført gennem årene, og som er behandlet i Rigsrevisionens tidligere revisionsprotokollater, dels på revisionen af DR's transaktioner i perioden 1. januar 2009 - 26. august 2009 samt DR's regnskabsaflæggelse for DR Byens byggeregnskab.

18. Revisionen viste, at oplysningerne i byggeregnskabet er behørigt dokumenteret, og at omregningen fra løbende priser til faste priser er beskrevet i byggeregnskabet. Yderligere viste revisionen, at omregningen er foretaget som beskrevet. Rigsrevisionen skal henvise til DR Byens byggeregnskab, afsnit 3 om indeksering.

19. Den stikprøvevise revision viste, at bilagene er behørigt godkendt og korrekt registreret. Herudover viste revisionen, at der er foretaget afstemning mellem byggeregnskabet (Byggeøkonomi og BSA) og finansbogholderiet (Oracle) for hele byggeperioden fra oktober 1999, hvor grunden blev købt, til skæringsdatoen den 30. juni 2009, samt at afstemningen er korrekt udarbejdet.

Udgifter til inventar, som ikke er mur- og nagelfast, skal ikke indgå i byggesummen, jf. Akt 41 8/12 2005. DR har foretaget omkontering af disse udgifter ved godkendelse af aktstykke. DR har i forbindelse med udarbejdelse af byggeregnskabet også foretaget omkontering af projekteringsudgifter til inventar, som ikke er mur- og nagelfast, der løbende var bogført under byggeprojektet. Beløbet udgør 12,5 mio. kr. i løbende priser.

Herudover viste revisionen, at DR har fået endelige ibrugtagningstilladelser for segmenterne 1 og 2 samt har indbetalt et acontogebyr til Københavns Kommune på 27 mio. kr. i løbende priser til dækning af gebyr for ibrugtagningstilladelser for segment 3, segment 4 og den indre gade. DR har aftalt et møde med Københavns Kommune ultimo august 2009 herom. Ud over det indbetalte acontogebyr har DR hensat et mindre beløb til eventuelle korrektioner i beregningen af gebyret. Rigsrevisionen er enig i fremgangsmåden med forudbetaling af gebyrer for at reducere morarenter mv. mest muligt.

20. Revisionen har også omfattet en stikprøvevis gennemgang af transaktioner i DR's ordinære drifts- og anlægsregnskab, fortrinsvis posterne øvrige bygningsinvesteringer og vedligeholdelse i DR. Revisionen er foretaget med henblik på at vurdere, om alle omkostninger vedrørende byggeriet er medtaget i byggeregnskabet og ikke indgår i regnskabet i DR's driftsorganisation. Revisionen viste, at DR har medtaget samtlige omkostninger, som vedrører DR Byen i byggeregnskabet.

Omkostningerne medtages som hovedregel i byggeregnskabet frem til ibrugtagningstidspunktet. Omkostningerne til ændringer af byggeriet, som er foretaget, efter segmentet er taget i brug, er dog medtaget i byggeregnskabet i det omfang, det har været forudsat i budgettet. Revisionen har påset, at omkostningerne vedrørende ændringerne i byggeriet efter ibrugtagningen er medtaget i byggeregnskabet i relevant omfang.

21. Det er Rigsrevisionens opfattelse, at DR Byens byggeregnskab er retvisende.

B. Hensatte forpligtelser

22. Revisionen af hensatte forpligtelser viste, at DR har hensat ca. 36 mio. kr. (ca. 48 mio. kr. i løbende priser) til følgende formål: beplantning af arealer ved parkeringsplads, som udføres i efteråret 2009, indgåede aftaler, som endnu ikke er faktureret, mindre udestående arbejder og mangelfhjælpning samt enkelte udeståender i forbindelse med slutopgørelser, specielt for segment 4. Alle de sager, som er nævnt i udtalelse fra DR's advokat vedrørende byggeriet, er behørigt medtaget i de hensatte forpligtelser.

23. Det er Rigsrevisionens opfattelse, at DR's indregning og måling af DR's hensatte forpligtelser, herunder tvister og forsikringsager, er rimelige og dækkende.

C. Afleveringsforretninger

24. Den stikprøvevise revision af afleveringsforretninger samt 1-års-eftersyn viste, at DR har fulgt retningslinjerne, som er beskrevet i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 92) vedrørende afleveringsforretninger og 1-års-eftersyn. Endvidere viste gennemgangen, at DR har udarbejdet en plan for, hvornår der skal afholdes 1-års- og 5-års-eftersyn på de enkelte entrepriser.

Herudover viste revisionen, at DR har fulgt op på de påpegede fejl og mangler over for entreprenørerne og dermed sikret sig, at manglerne er udbedret, og fejlene er rettet som aftalt.

DR har oplyst, at der i flere tilfælde er konstateret vandindtrængning i segment 4. De pågældende fejl og mangler er påtalt over for rådgivere og entreprenører, som i visse tilfælde allerede har påtaget sig at udbedre fejlene for egen regning. DR har anmeldt skaderne til forsikrings-selskabet, da omkostningerne til udbedring af følgevirkningerne ikke er blevet dækket, ligesom der skal ske en placering af ansvaret for skaderne.

25. Den stikprøvevise gennemgang af slutafregningerne i forbindelse med afleveringsforretningerne har vist, at DR's projektledelse har forhandlet med entreprenørerne om slutafregningerne i henhold til de givne mandater. Herudover har gennemgangen vist, at der ikke i alle tilfælde forelå dokumentation for ændring af en indgået kontrakt til regningsarbejde, som har medført en forhøjelse af entreprisens summen. DR's projektledelse har oplyst, at en del af ændringerne skyldes, at de enkelte fagentrepriser skulle udføres på et grundlag, hvor de bygningsmæssige betingelser i henhold til tegningerne ikke var opfyldt. Det har i flere tilfælde medført, at de foreskrevne grænser for maksimale afvigelser i henhold til indgåede kontrakter, jf. AB 92, overskrides.

26. Den stikprøvevise gennemgang af, om entreprenørernes sikkerhedsstillelser for deres opfyldelse af forpligtelser over for DR er i overensstemmelse med AB 92, viste, at DR ikke foretager den fulde nedskrivning af den stillede garanti. I stedet for har DR bibeholdt den etablerede garantistillelse, som derved også i et vist omfang kommer til at dække den sam-

lede entreprisenum (genbekræftelse af priser og ekstraarbejder, dog ikke forceringsomkostninger). Dermed sikres DR en bedre sikkerhedsstilling, end hvis garantien var blevet nedskrevet til den foreskrevne sats i henhold til AB 92. Revisionen viste endvidere, at DR's oversigt over sikkerhedsstillingerne fortsat ikke var fuldstændig. Det skal fremhæves, at DR nu har rettet de påpegede fejl i oversigten.

27. Det er Rigsrevisionens opfattelse, at DR's dokumentation og opfølgning af afleveringsforretninger mv. altovervejende er dækkende og i overensstemmelse med gældende regler og aftaler.

D. Ledelses- og fuldstændighedserklæring

28. I forbindelse med aflæggelsen af DR Byens byggerenskab pr. 30. juni 2009 har Rigsrevisionen indhentet en erklæring fra generaldirektøren, økonomidirektøren og projektdirektøren for DR Byen om forhold af væsentlig betydning for DR Byens byggerenskab.

Erklæringen omfatter DR Byens byggerenskabs fuldstændighed, retssager og tvister, begebenheder efter 30. juni 2009, oversigt over ikke-korrigerede forhold samt andre områder, hvor det er vanskeligt at opnå et revisionsbevis. Herudover bekræfter DR's ledelse, at alt materiale, som er relevant i forbindelse med DR Byens byggerenskab, og som er DR bekendt, er udleveret til Rigsrevisionen.

Den modtagne ledelses- og fuldstændighedserklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

V. Konklusion

29. Rigsrevisionens revision af DR Byens byggerenskab har vist, at DR Byens byggerenskab er retvisende, at DR's indregning og måling af DR's hensatte forpligtelser, herunder tvister og forsikringsager, er rimelige og dækkende, og at DR's dokumentation og opfølgning af afleveringsforretninger mv. altovervejende er dækkende og i overensstemmelse med gældende regler og aftaler.

30. Rigsrevisionen kan konkludere, at DR Byens byggerenskab på 4.690 mio. kr. i 1999-priser, hvori der er indregnet hensatte forpligtelser på ca. 36 mio. kr., ikke overstiger byggebudgettet fra februar 2007 på 4.700 mio. kr. Det er Rigsrevisionens opfattelse, at de hensatte forpligtelser er rimelige og dækkende for de udestående forhold.

31. Rigsrevisionen vil i forbindelse med revision af DR's årsrapport for 2009 foretage opfølgning på DR Byens byggerenskab pr. 30. juni 2009 for så vidt angår udmøntningen af de hensatte forpligtelser i DR Byens byggerenskab samt vurdering af, om der efterfølgende er konstateret forhold vedrørende byggeriet af DR Byen, som burde have været medtaget i DR Byens byggerenskab.

VI. Rigsrevisionens indhentelse af oplysninger

32. Rigsrevisionen skal erklære at have modtaget alle de oplysninger, der under revisionen er anmodet om.

København, den 26. august 2009

Henrik Otbo
rigsrevisor

Anne Aagaard
fg. kontorchef

Fremlagt på bestyrelsesmødet den 2. september 2009

Michael Christiansen
formand

Ole Hyltoft
næstformand

Aage Frandsen

Lone Færch

Trine Gregorius

Katrine Winkel Holm

Torben Dalby Larsen

Lars L. Nielsen

Stig Paulsen

Finn Poulsen

Mogens Rubinstein