

Halvårsrapport for Ørestadsselskabet I/S

1. halvår 2007

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og resume	3
2.	Det samlede koncernregnskab	4
	2.1. Opgørelsesmetode	4
	2.2 Drift	4
	2.3 Investeringer	5
	2.4 Balancen	5
3.	Metro	8
	3.1 Metro anlæg	8
	3.2 Metro drift	8
4.	Ørestad	12
	4.1 Generelt	12
	4.2 Infrastruktur og planlægning	12
	4.3 Liv i Ørestad	13
	4.4 Salg	15
	4.5 Ørestadsparkering A/S	18
5.	Finansielle poster	19
6.	Gældsafvikling (likviditetsbudget)	20
	6.1 Samlet oversigt	20
	6.2 Realrente	22
	6.3 Metro anlæg	22
	6.4 Metro drift	22
	6.5 Ørestad	23
	6.6 Øvrige forhold	24
7.	Ny selskabsstruktur	24
8.	Bilag	25

1. Indledning og resume

Halvårsrapporten er tiltrådt af bestyrelsen for Ørestadsselskabet den 22. august 2007. Rapportens hovedformål er at informere ejerne - Staten og Københavns Kommune – om udviklingen i selskabet 1. halvår 2007, det vil sige give en opdateret status for selskabets aktiviteter og økonomiske stilling.

Periodens resultat (ekskl. dagsværdiregulering og regulering for andre ejeres andel af koncernresultatet) udviser et underskud på 516 mio. kr. mod et overskud i samme periode 2006 på 1.058 mio. kr. og et budgetteret underskud på 378 mio. kr.

Den væsentligste årsag til afvigelsen i forhold til budgettet og samme periode sidste år er, at der ikke er bogført nye salg i 1. halvår 2007 men alene forekommer reguleringer i relation til tidligere indgåede salgsaftaler. Forskellen i forhold til 2006 skal endvidere ses i lyset af det meget store salg i 2006.

For hele året forventes et underskud på 774 mio. kr. i forhold til et budgetteret underskud på 757 mio. kr. og et overskud i 2006 på 953 mio. kr.

Passagertallet i Metroen i 1. halvår 2007 ligger 3 pct. over samme periode i 2006, men ca. 4 pct. under budget. Samtidig er en høj regularitet i Metroen fastholdt.

Metroens driftsresultat (ekskl. afskrivninger) viser et overskud på 31 mio. kr., hvilket er en forbedring på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2006.

Finansieringsomkostningerne (ekskl. dagsværdiregulering) har pr. 30. juni 2007 været større end budgetteret. Hertil kommer, at der har været en positiv dagsværdiregulering som følge af en faldende kurs på de fastforrentede lån.

Anlæg af Metroens etape 3 følger budgetterne. Åbningen af etape 3 sker 28. september, hvilket er tidligere end forventet. Investeringer i Ørestad holder sig inden for den samlede budgetramme.

I henhold til det gældende langtidsbudget forventes det, at selskabet er gældfrit i år 2038.

Med vedtagelsen af lov om anlæg af Cityringen i juni 2007 har Folketinget samtidig vedtaget en lov om ændring af selskabsstrukturen, hvormed Ørestadsselskabet opløses og aktiver og passiver overgår til hhv. et Metro-selskab og et Arealudviklingsselskab. Den nye selskabsstruktur forventes at træde i kraft i efteråret 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007.

2. Det samlede koncernregnskab

2.1. Opgørelsesmetode

De økonomiske oplysninger i halvårsrapporten er baseret på koncerntal for selskabet. Koncerntallene udarbejdes på grundlag af regnskabstal for Ørestadsselskabet og dets datterselskaber (Frederiksbergbaneselskabet og Ørestadsparkering A/S). Udarbejdelsen af koncerntallene sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne 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.

Hvor intet andet er nævnt er sammenligning af resultat med regnskab og budget m.m. i det følgende foretaget før indregning af dagsværdiregulering af gæld og af andre ejeres andel af koncernresultatet.

2.2 Drift

1. halvår 2007

Som det fremgår af tabel 2.2.1, er det samlede resultat for perioden 1. januar til 30. juni 2007 et underskud på 516 mio. kr. Resultatet er 1.574 mio. kr. mindre end i samme periode 2006 og 138 mio. kr. under budget. I bilagstabel 1 er posterne nærmere specificeret.

Den væsentligste årsag til afvigelsen i forhold til budgettet og samme periode sidste år er, at der ikke er bogført nye salg i 1. halvår 2007 men alene forekommer reguleringer i relation til tidligere indgåede salgsaftaler. Forskellen i forhold til 2006 skal endvidere ses i lyset af det meget store salg i 2006.

Som det fremgår af tabel 2.2.1, ligger driftsresultatet for Metroen over resultatet for samme periode i 2006, og der forventes et resultat for 2007, som ligger på niveau med budgetforventningerne.

De finansielle omkostninger ligger 11 mio. kr. over budget og 20 mio. kr. over samme periode 2006. Dette skyldes endnu ikke-bogførte renteindtægter.

Der foregår en løbende forædling af arealerne i Ørestad, som fører til værdistigninger. I henhold til selskabets regnskabsprincipper, hvor vurderingen af værdien af arealerne er bundet til seneste offentlige vurdering, medtages disse værdistigninger ikke i regnskabet.

Tabel 2.2.1 Driftsresultat, 1. halvår 2007 (mio. kr.)

	Regnskab 1. halvår 2006	Regnskab 1. halvår 2007	Budget 1. halvår 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Metro før afskrivninger	6	31	33	65	62	(4)
Afskrivninger	(172)	(169)	(169)	(339)	(339)	(343)
Ørestad	1.565	(23)	107	214	200	1959
Personaleomkostninger	(19)	(22)	(22)	(44)	(44)	(49)
Øvrige	(17)	(7)	(13)	(26)	(26)	(29)
Finansielle poster	(305)	(325)	(314)	(628)	(628)	(587)
Resultat før dagsværdi- regulering af gæld m.m.	1.058	(516)	(378)	(757)	(774)	953
Dagsværdiregulering	902	691	0	0	0	761
Andre interessenter	43	45	35	70	70	89
Samlet resultat	2.003	220	(343)	(687)	(704)	1803

Forventninger til hele året 2007

Resultatet for 2007 forventes at ligge 1.727 mio. kr. under resultatet for 2006 og 17 mio. kr. under budget. Forskellen i forhold til 2006 skyldes primært, at indtægterne fra arealsalget i 2006 oversteg alle tidligere rekorder.

Forventninger på sigt

På baggrund af det gældende langtidsbudget forventes selskabet at være gældfrit i 2038.

2.3 Investeringer

Ørestadsselskabet har et investeringsbudget på i alt 13.572 mio. kr. og et estimeret slutforbrug på 13.535 mio. kr. Der er pr. 30. juni 2007 afholdt investeringer for i alt 12.976 mio. kr., heraf 71 mio. kr. i 2007.

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

2.4 Balancen

Af tabel 2.4.1 fremgår balancen pr. 30. juni 2007, sammenlignet med den tilsvarende balance pr. 31. december 2006.

Tabel 2.4.1 Koncernbalancen, pr. 30. juni 2007 (mio. kr.)

	Pr. 30/06 2006	Pr. 30/06 2007	Pr. 31/12 2006
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver	12.879	12.791	12.891
Andre materielle anlægsaktiver	-	-	-
Tilgodehavender	207	216	225
Kapitalandele	-	-	-
Anlægsaktiver, i alt	13.086	13.007	13.116
Ørestadsarealet	2.691	4.287	4.287
Andre arealbesiddelser	7	-	3
Tilgodehavender	2.314	2.380	2.542
Likvide beholdninger	1.011	1.085	1.136
Omsætningsaktiver, i alt	6.023	7.752	7.968
Aktiver, i alt	19.109	20.759	21.084
Passiver			
Egenkapital	1.945	4.318	3.461
Andre ejeres andel	460	(140)	505
Egenkapital, i alt	2.405	4.178	3.966
Langfristet gæld	15.541	12.498	13.201
Kortfristet gæld	1.163	4.083	3.917
Gæld, i alt	16.704	16.581	17.118
Passiver, i alt	19.109	20.759	21.084
Soliditet (pct.)	13	20	19

De materielle anlægsaktiver vedrører næsten udelukkende Metroen. Disse er faldet med 100 mio. kr. efter 1. halvår 2007. Investeringerne i Metroen var i 1. halvår 2007 35 mio. kr. og i parkering ca. 33 mio. kr. Denne tilgang mere end opvejes imidlertid af afskrivninger på 169 mio. kr.

Værdien af Ørestadsarealet er i samme periode uændret. Værdien af Ørestadsselskabets arealer er opgjort med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2006. Selskabet har påklaget vurderingen med påstand om, at vurderingen er for lav.

Det fremgår desuden, at gælden på koncernniveau i 1. halvår 2007 er faldet med 537 mio. kr. fra 17.118 mio. kr. til 16.581 mio. kr. Samtidig er de likvide beholdninger faldet med 51 mio. kr., således at nettogælden er faldet med 486 mio. kr. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden på 691 mio. kr., er nettogælden steget med 205 mio. kr.

Stigningen skyldes primært likviditetsvirkninger fra det negative driftsresultat samt investeringsaktiviteten. Dette opvejes i nogen grad af et fald i tilgodehavender.

Tabel 2.4.2 Likviditetsudviklingen, pr. 30. juni 2007

Mio. kr.	30. juni 2006	30. juni 2007	2006
Likviditetsbeholdning, primo	939	1.136	939
+ Likviditetsvirkning, ordinær drift	1.810	(20)	2.270
- Likviditetsvirkning, investeringsaktiviteter	(148)	(66)	(314)
+ Likviditetsvirkning, finansieringsaktiviteter	(1.590)	35	(1.759)
Likviditetsbeholdning, ultimo ¹⁾	1.011	1.085	1.136

¹⁾ Inkl. korte placeringer

Ørestadsselskabets ejerandel af gælden (ekskl. ØrestadsParkering) er finansieret inden for den låneramme på 16,4 mia. kr. (2007-priser), som ejerne har fastlagt for selskabet. Pr. 30. juni 2007 har selskabet udnyttet 13,8 mia. kr. af denne låneramme. Udnyttelsen af lånerammen fremgår af tabel 2.4.3.

Tabel 2.4.3 Udnyttelse af låneramme pr. 30. juni 2007

Mia. kr.	Pr. 30. juni 2007	Forventet ultimo 2007
Nettoprovenu ved lånoptagelse ¹⁾	16,4	-
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	(1,3)	-
- Videreudlån til særlige projekter	(0,2)	-
+/- Korrektion for driftsmellemværender ²⁾	(1,1)	-
Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme	13,8	14,2

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

²⁾ I driftsmellemværende indgår korte placeringer.

2.5 Større eventualforpligtelser

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. 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.

3. Metro

3.1 Metro anlæg

Tabel 3.1.1 Investeringsbudget 2007 i mio. kr. (2007-priser)¹⁾

	Samlet budget	Estimeret slutforbrug	Investeringer afholdt:	
			Ultimo 2006	1 halvår 2007
1. etape	6.853	7.000	6.931	8
2. etape	3.468	3.284	3.255	4
3. etape	1.723	1.723	1.604	23
I alt	12.044	12.007	11.790	35

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

Som det fremgår af tabel 3.1.1, er 11.825 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 12.007 mio. kr. afholdt, svarende til en færdiggørelsesgrad på 98 pct. I 1. halvår 2007 er investeringerne på 35 mio. kr. For hele 2007 forventes investeringerne at udgøre 194 mio. kr. mod budgetteret 103 mio. kr. Forskellen mellem de to beløb afspejler udelukkende ændrede forudsætninger vedrørende det samlede investeringsafløb. I bilagstabel 2 er beløbene nærmere udspecificeret.

Som det fremgår af tabel 3.1.2, vil de resterende arbejder have et afløb frem til 2009. Desuden fremgår det af tabellen, at der ikke er sket ændringer i forventningerne til den totale udgift. I løbet af de første 10 år (i 2012) forventes samlet reinvesteringer på et beløb svarende til skønsmæssigt 250 mio. kr. Dette beløb indgår ligesom de øvrige fremtidige reinvesteringer ikke i selskabets langsigtede likviditetsbudget.

Tabel 3.1.2 Investeringsafløb Metro

	Anlægsudgifter (mio. kr.)		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2006	11.790	11.790	98%	99%	11.959
2007	35	194	98%	100%	12.007
2008	-	18	-	100%	12.007
2009	-	5	-	100%	12.007

De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til 3. etape mellem Lergravsparken og Lufthavnen. Som det fremgår af tabel 3.1.1, forventes budgettet at holde. Ca. 98 pct. af det samlede estimerede slutforbrug er allerede afholdt.

I forbindelse med beslutningen om igangsætningen af etape 3 vurderedes budgetusikkerheden på det samlede anlægsbudget at være -10 pct./+ 21 pct. Som følge af, at en stor del af anlægsomkostningerne er afholdt, er der også sket et fald i budgetusikkerheden.

Åbning af etape 3 sker 28. september, hvilket er tidligere end oprindeligt forventet.

3.2 Metro drift

Tabel 3.2.1 viser driftsresultatet for Metroen opgjort på delposter.

Det fremgår af tabellen, at driftsresultatet (ekskl. afskrivninger) pr. 30. juni 2007 viser et overskud på 31 mio. kr., hvilket er ca. 25 mio. kr. højere end resultatet for tilsvarende periode i 2006. Driftsresultatet i 1. halvår ligger 2 mio. kr. lavere end budgettet.

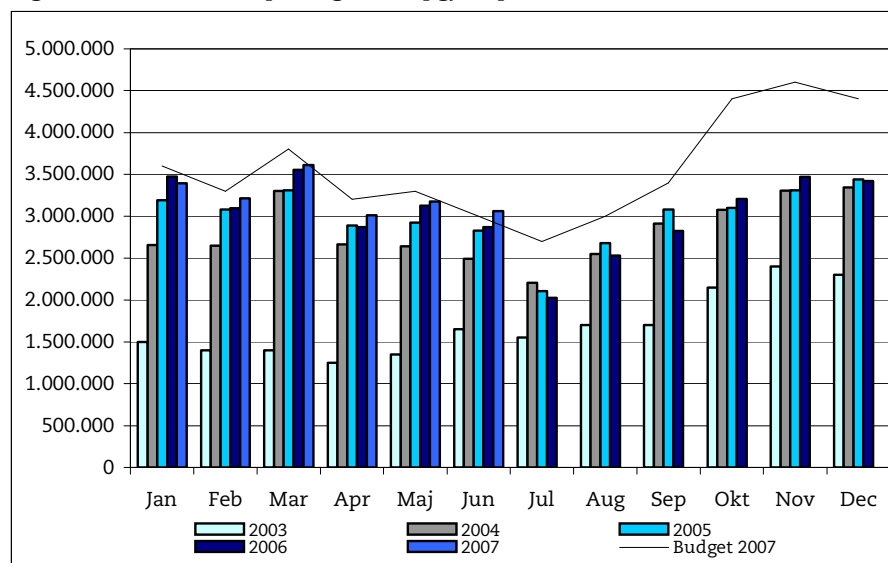
Tabel 3.2.1 Metroens driftsresultat, pr. 30. juni 2007 (t.kr)

	Regnskab 1. halvår 2006	Regnskab 1. halvår 2007	Budget 1. halvår 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Takstindbetalinger	127.111	174.512	189.628	379.256	379.256	245.433
Øvrige indtægter	23.406	46.216	51.778	103.556	100.356	26.630
Indtægter i alt	150.517	220.728	241.406	482.812	479.612	272.063
Betaling for drift	(127.111)	(174.512)	(189.628)	(379.256)	(379.256)	(245.433)
Øvrige driftsomkostninger	(16.988)	(15.269)	(19.051)	(38.101)	(38.251)	(30.403)
Omkostninger i alt	(144.099)	(189.781)	(208.679)	(417.357)	(417.507)	(275.836)
Resultat før afskrivninger	6.418	30.947	32.728	65.455	62.105	(3.773)
Afskrivninger	(172.294)	(169.383)	(169.383)	(338.766)	(338.766)	(342.752)
Samlet resultat	(165.876)	(138.436)	(136.656)	(273.311)	(276.661)	(346.525)
Overskudsgrad (pct.)	(110 %)	(63 %)	(57 %)	(57 %)	(58 %)	(127 %)

Driftsudgifterne de næste år er reguleret på basis af en indgået driftskontrakt med Ansaldo.

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.

Figur 3.2.1 Metroens passagertal, opgjort pr. måned



Som det fremgår af tabel 3.2.2, har Metroen i 1. halvår 2007 haft 19,5 mio. passagerer mod 19 mio. i den tilsvarende periode i 2006. Dette sva-

rer til en vækst på ca. 3 pct. Passagertallet i 2. kvartal har ligget 5 pct. over 2006. Passagertallet for 1. halvår ligger ca. 4 pct. under budget.

Tabel 3.2.2 Antal påstigere (mio. påstigere)

1. halvår 2007	1. halvår 2006	Budget 1. halvår 2007	Budget 2007	Forventet 2007
19,5	19	20,2	43	43

Fremover forventes passagertallet at stige væsentligt som følge af:

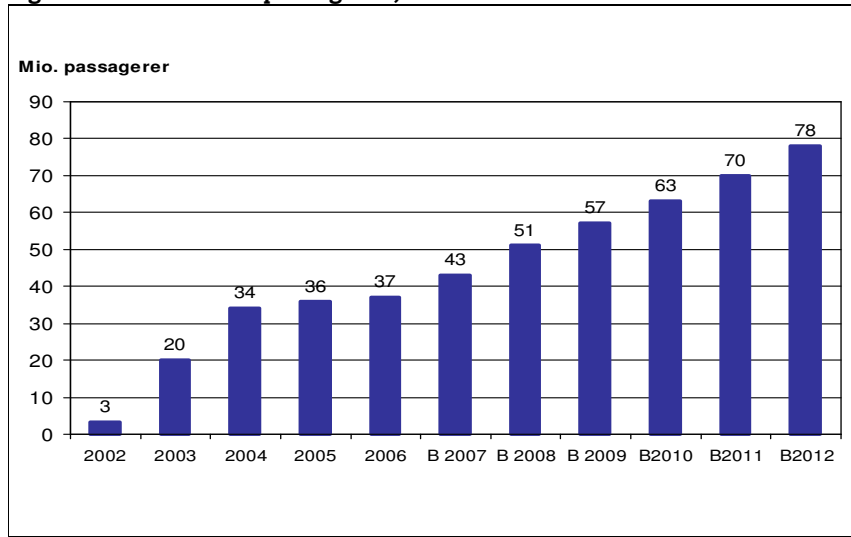
- Rejseundersøgelser viser, at Metroens eksisterende passagerunderlag er mindre, end hvad rejsetider og rejsemønstre kan begrunde. Det tager altid tid at vænne sig til et nyt trafiksystem.
- Som følge af udbygningen af Ørestad forventes en væsentlig stigning i antallet af passagerer på denne strækning af Metroen. 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.
- Ibrugtagningen af etape 3 til Lufthavnen i efteråret 2007 vil føre til en markant stigning i antallet af passagerer. Denne stigning vil også blive påvirket af den store byggeaktivitet på Østamager samt af de mange nye aktiviteter i dette område, som Amager Strandpark er et markant eksempel på.
- Den sidste strækning på S-togs Ringbanen er åbnet, og med 5 minutters betjening af Ringbanen giver dette nye muligheder for at kombinere S-tog og Metro.
- Bussystemet vil kunne tilpasses mere optimalt til Metroen.

Figur 3.2.2 viser udviklingen i antallet af påstigere fra 2002-2012, hvor tallene for perioden 2002-2006 er realiserede tal, mens tallene fra 2007-2012 er selskabets nuværende passagerbudget.

De første foreløbige resultater af den opdaterede trafikmodel, som forudsiger trafikmønstre og -adfærd i forbindelse med Metroen er tilvejebragt og offentliggjort i april 2007. Genberegninger i Ørestadens Trafik Model (OTM) version 5.0 forudsiger, at der i forhold til de hidtidige forventninger vil blive foretaget færre, men længere rejser med kollektiv transport i fremtiden.

For den eksisterende Metro viser de foreløbige beregninger, at antallet af påstigere i 2015 ligger 14,6 procent lavere end forudsat i Ørestadsselskabets budget for år 2015. Det er op til det nye Metroselskab at kvalificere og videreudvikle passagerprognosen i perioden frem til år 2015 og derefter.

Figur 3.2.2 Metroens passagertal, 2002 - 2012



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, er regulariteten på et højt niveau og over målsætningen.

Tabel 3.2.3. Metroens regularitet (målt i pct.)

1. halvår 2007		1. halvår 2006 Realiseret
Realiseret	Mål	
98,5	98,0	97,9

4. Ørestad

4.1 Generelt

Tabel 4.1.1 viser driftsresultatet for Ørestad opgjort på delposter. Resultatet udviser et underskud i 1. halvår 2007 på 23 mio. kr. mod budgetteret overskud på 107 mio. kr.

Den væsentligste årsag til afvigelsen i forhold til budgettet og samme periode sidste år er, at der ikke er bogført nye salg i 1. halvår 2007 men alene forekommer reguleringer i relation til tidligere indgåede salgsaftaler. Forskellen i forhold til 2006 skal endvidere ses i lyset af det meget store salg i 2006.

Tabel 4.1.1. Resultat af driften Ørestad 1. halvår 2007 (tkr.)

	Regnskab 1. halvår 2006	Regnskab 1. halvår 2007	Budget 1. halvår 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Arealsalgsindtægter	1.844.176	12.943	188.000	376.000	379.500	2.418.379
Tilbageført grundskyld	31.814	20.132	22.000	44.000	35.000	28.201
Indtægter i alt	1.875.990	33.075	210.000	420.000	414.500	2.446.580
Omkostninger ved Areal salg	(9.350)	(9.516)	(10.370)	(20.740)	(23.547)	(31.429)
Infrastrukturomkost- ninger	(23.572)	(49.209)	(65.550)	(131.100)	(131.100)	(64.160)
Afgang af arealer	(275.546)	-	(30.042)	(60.085)	(60.644)	(386.412)
Resultat ØrestadsPar- kering i alt	(2.402)	2.671	2.977	5.953	1.203	(5.651)
Omkostninger i alt	(310.870)	(56.054)	(102.986)	(205.976)	(214.088)	(487.652)
Resultat	1.565.120	(22.979)	107.014	214.028	200.412	1.958.928
Overskudsgrad (pct.)	83 %	(69 %)	51 %	51 %	48 %	80 %

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, Ørestad Syd samt Amager Fælled (øst) er fastlagt af planmyndigheden Københavns Kommune.

Udbygningen af infrastrukturen omfatter bl.a. veje, kanaler, pladser og parker. Den samlede ramme for anlægssummen er 1.528 mio. kr. (2007-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 1.404 mio. kr. Beløbet er ekskl. den del af infrastrukturen, der finansieres gennem infrastrukturbidrag fra købere af jord. Ved udgangen af 1. halvår 2007 er der anvendt 1.151 mio. kr. svarende til en færdiggørelsesgrad på 82 pct. nogenlunde svarende til budget. 36 mio. kr. er anvendt i perioden 1. halvår 2007 mod budgetteret 49 mio. kr. For hele året forventes en anlægssum på 97 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 størstedelen af de resterende arbejder have et afløb frem til 2010.

Tabel 4.2.1 Investeringsafløb Infrastruktur (2007-priser)

	Anlægsudgifter (mio. kr.) ¹⁾		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2006	1.115	1.115	80 %	80 %	1.396
2007	36	97 ²⁾	82 %	86 % ²⁾	1.404
2008		61		91 %	1.404
2009		42		94 %	1.404
2010		32		96 %	1.404
2011		15		97 %	1.404

¹⁾ Ekskl. udgifter som viderefaktureres

²⁾ Hele året 2007

Den overordnede infrastruktur i Ørestad Nord og Ørestad City er næsten færdiggjort. Den væsentligste opgave i de nærmeste år er at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd, hvor følgende pt. er under etablering: Alle vejanlæg syd for Asger Jorns Allé samt hovedkanal og sømråde i Ørestad Syd.

Vinderne af konkurrencen om pladserne i Ørestad syd blev GHB landskabsarkitekter for helhedsplanen med pladser og byrum, samt Bystrup landskabsarkitekter primært for sit forslag til den store byplads for enden af Asger Jorns allé ud mod Fælleden. Der har været afholdt opstartsmøde med vinderne af konkurrencen og projekteringen af byrummene sættes i gang efter sommerferien.

4.3 Liv i Ørestad

Den 1. juni 2006 blev Bylivsgruppen etableret som et samarbejde mellem Ørestad og Københavns Havn med det formål at dele erfaringer og netværk og skabe synergier. Bylivsgruppen arbejder bredt for at fremme et levende og attraktivt byliv i Ørestad og Københavns Havn. Udover selv at skabe forskellige events og arrangementer, fungerer bylivsgruppen også som fødselshjælper og inspirerer til gennemførelse af projekter og events.

Det er lykkedes at få markedsført det nye bylivsinitiativ bredt blandt både professionelle aktører og private initiativtagere til projekter og aktiviteter, der kan fremme et levende bymiljø i Københavns Havn og Ørestad. Bylivsgruppen har fået flere henvendelser fra eksterne, der ønsker at lave projekter i de to byudviklingsområder. Projektforslagene varierer fra teaterforestillinger og musikfestivaler til triatlon og klubaktiviteter.

I Ørestad Nord har Ørestad Nord Gruppen (sammenslutning af bygherrer, beboere, naboer m.fl. i Ørestad nord) i samarbejde med den lokale grundejerforening i foråret 2007 udarbejdet en handlingsplan for 2007/2008. Handlingsplanen indeholder endvidere en række konkrete bylivsaktiviteter som eksempelvis etableringen af flytbare stole til Emil Holms Kanal (er realiseret og indviet 20. juli 2007), samt bokse til kanal-gaden, som skal kunne bruges som udsigtspost og som afgrænsning af byggepladser. Boksene placeres evt. efterfølgende permanent i området og kan udlejes til handlende.

I forbindelse med det svenske statsbesøg i starten af maj blev den nye bro i Grønjordssøen indviet. Broen er blevet positivt modtaget både blandt de grønne organisationer, lokalbefolkningen og andre naturelskende københavnere, som i stigende grad er begyndt at lægge søndagsturen forbi Amager Fælled.

I forbindelse med statsbesøget blev Ørestad Gymnasium indviet. 700-800 elever og 80 lærer og administrativt personale har første skoledag den 13. august. Ørestadsselskabet og Gymnasiet arbejder fortsat sammen om udviklingen af et aktivt netværkssamarbejde på tværs af kvarterets brugere vedrørende events og begivenheder, daglige aktiviteter, brugen af Gymnasiet som præ-kulturhus m.v.

I Ørestad City er projektforslaget for Byparken, der er udarbejdet af Mutoria sendt i udbud og etableringen af parkprojektet forventes at starte medio september 2007 med henblik på indvielse i sommeren 2008.

Med henblik på at stimulere udviklingen og bylivet i Ørestad Syd har Ørestadsselskabet undersøgt forskellige muligheder for at fremme detailhandlen i Ørestad Syd. Selskabet arbejder med, hvordan der allerede i en tidlig fase kan etableres detailhandel i Ørestad Syd. Ørestadsselskabet påregner i den forbindelse at etablere et udbud.

På Kultur- og Fritidsudvalgets møde den 16. august indstiller Kultur- og fritidsforvaltningen, at der etableres et nyt bibliotek i Ørestad City sammen med den nye folkeskole, og at der i tilknytningen til skolen i Ørestad Syd etableres en ny idrætshal. Der er tale om finansieringen af de første egentlige kultur- og idrætsprojekter i Ørestad og indstillingen vil indgå i forhandlingerne om Københavns Kommunes budget for 2008. Herudover indstilles det, at Kultur- og fritidsforvaltningen i samarbejde med Ørestadsselskabet udarbejder en kultur- og idrætsplan for Ørestad.

Ørestadsselskabet og Københavns Havn har indledt et samarbejde med Københavns Internationale Teater, som over de næste 10 år skal sætte fokus på udviklingen af kunst- og kulturmiljøer i nye byområder. Samarbejdet markeres med en række events og forestillinger i de nye byområder og højdepunktet for den første biennale nås i Byparken i Ørestad City

den sidste weekend i august ved forestillingen "Fallen from the Sky" af det fransk/brasilianske ensemble Circo da Madrugada.

4.4 Salg

Fra regnskabstal til salgstal

Tallene vedr. salg i afsnit 2 er regnskabstal, dvs. bogførte salgsaftaler. Tallene i det følgende afspejler indgåede salgsaftaler og dermed salgsaktiviteten. I salgsaftaler er der taget visse forbehold f.eks. med hensyn til 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 128 mio. kr. ud af en samlet salgssum på 4.665 mio. kr. endnu ikke er bogført.

Tabel 4.4.1 Sammenhæng mellem indgåede og bogførte salgsaftaler

	Bogførte 1996-2006	Bogførte 2007	Ikke Bogførte	I alt
Salgsaftaler indgået 1996-2006				
Antal etagemeter	1.573.780	-	28.500	1.602.280
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	4.537	-	128	4.665
Salgsaftaler indgået 1. halvår 2007				
Antal etagemeter	-	-	-	-
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	-	-	-	-
I alt				
Antal etagemeter	1.573.780	-	28.500	1.602.280
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	4.537	-	128	4.665

¹⁾ Salgssum er ekskl. infrastrukturbidrag.

Solgte etagemeter

Oprindeligt blev det forudsat, at der i Ørestad årligt blev solgt 60.000 etagemeter i årene 1997-1999 og herefter 75.000 etagemeter. Som det fremgår af tabel 4.4.2. er der samlet solgt 1.602.280 etagemeter mod oprindeligt forventet 742.500 etagemeter. Salgstakten har således været mere end det dobbelte af de oprindelige forventninger

Tabel 4.4.2 Indgåede salgsaftaler i Ørestad 1996 – 1. halvår 2007 (antal etagemeter)

	1996-2006	1. halvår 2007	I alt
Realiseret salg	1.602.280	-	1.602.280
Oprindeligt forventet salg	705.000	37.500	742.500
Realiseret ift. forventet	227%	-	216%

¹⁾ Svarer til 25 pct. af forventningerne for hele året

I juli og august er ca. 12.000 etagemeter solgt med en samlet salgsværdi på 58 mio. kr.

På baggrund af den hidtidige salgstakt forventes nu, at alle byggeretter i Ørestad er afsat i år 2024 mod oprindeligt forudsat omkring år 2040.

Tabel 4.4.3 viser antallet af solgte etagemeter i alle årene opdelt på formål. Som det fremgår heraf, er ca. 38 pct. af etagemeterne solgt til boligformål, mens resten er solgt til erhverv m.m.

Tabel 4.4.3 Indgåede salgsaftaler (antal etagemeter) opdelt efter formål

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Boliger	603.822	38%
Erhverv, øvrige ¹⁾	998.458	62%
I alt	1.602.280	100%

¹⁾ Offentlige institutioner m.m.

Tabel 4.4.4 viser tilsvarende opdelingen af de solgte etagemeter til bolig på formål og ejerskab. Heraf fremgår, at ca. 79 pct. af etagemeterne er solgt til familieboliger, og at ca. 14 pct. er solgt til almennyttige boliger.

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

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Private familieboliger	478.177	79%
Almene familieboliger	77.951	13%
Private ungdomsboliger	39.423	7%
Almene ungdomsboliger	8.271	1%
I alt	603.822	100%

Realiserede salgspriser og salgsprovenu

I 2006 lå gennemsnitsprisen på ca. 3.744 kr. pr. etagemeter mod budgetteret 3.500 kr. pr. etagemeter. I dette tal er der ikke taget hensyn til den mulige tillægspris på visse byggeretter.

Tabel 4.4.5 Gennemsnitlig salgspris i indgåede salgsaftaler¹⁾

Kr. pr. etagemeter	1996-2006	1. halvår 2007	I alt
Realiseret pris	2.911	-	2.911
Budgetteret pris ³⁾	2.639	-	2.639 ²⁾
Realiseret ift. forventet	110%	-	110%

¹⁾ ekskl. infrastrukturbidrag og ekskl. indgåede optioner til fast pris

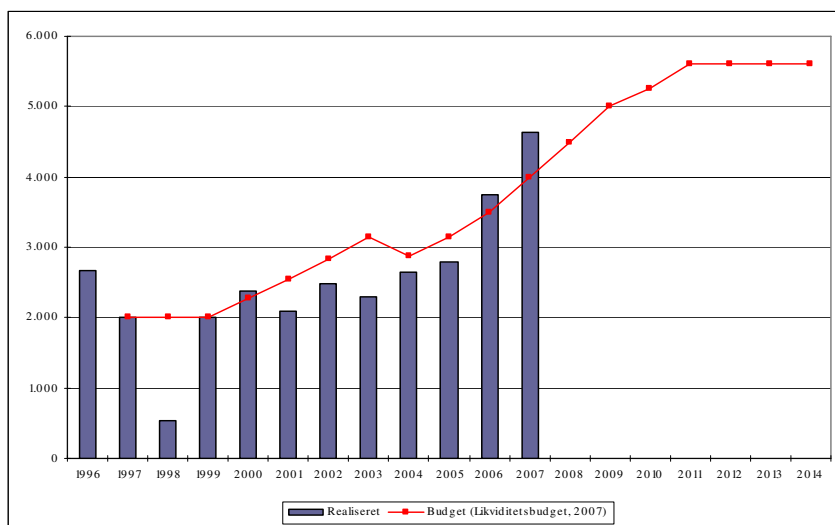
²⁾ vægtet gennemsnit på grundlag af oprindeligt forudsat salgstal, jf. tabel 4.4.2, tekst

³⁾ priser iht. langtidsbudget gældende i det konkrete år

Prisen pr. etagemeter har løbende været stigende. Således er prisen pr. etagemeter ekskl. infrastrukturbidrag i de af Ørestadsselskabet udmeldte priser steget fra 2.200 kr. i 2001 til pr. 15. november 4.000 kr. (erhverv) og 5.500-6.500 kr. (bolig) ultimo 2006. Hertil kommer bidrag til infrastruktur og parkering.

Figur 4.4.1. viser udviklingen i salgspriser historisk sammenholdt med de budgetterede salgspriser. Som det fremgår af figuren har salgspriserne været moderate og har i visse år ligget under budget. I selskabets langsigtede likviditetsbudget er der taget hensyn til denne udvikling frem til ultimo 2006.

Figur 4.4.1. Ørestad, arealsalg (pris pr. etagemeter)



Note: Se tabel 4.4.5

Selskabets strategi har været gennem moderate priser at sikre et højt byggetempo for herved at skabe en kritisk masse, som kan understøtte det fremtidige salg, både hvad angår volumen og pris. Udviklingen siden 1. januar 2005, hvor salget ligger væsentlig over budget, og hvor priserne har været kraftig stigende, er bl.a. et resultat af denne strategi.

I forbindelse med opgørelserne i tabel 4.4.5. og figur 4.4.1 er der set bort fra kald af tidligere indgåede optioner til faste priser, idet en indregning af disse optioner ikke vil give et retvisende billede.

Samlet salgsprovenu

Tabel 4.4.6. viser det samlede salgsprovenu inkl. salgsprovenuet fra de kaldte optioner til fast pris.

Tabel 4.4.6 Samlet provenu fra indgåede salgsaftaler

Mio. kr.	1996-2006	1. halvår 2007	I alt
Realiseret	4.665	-	4.665
Forventet ¹⁾	1.860	-	1.860
Realiseret ift. forventet	251%	-	251%

¹⁾ Baseret på tallene i tabel 4.4.2 og 4.4.5

Det fremtidige salg

Tabel 4.4.7 viser den i henhold til langtidsbudgettet forudsatte udvikling i salgssomfang og salgspriser 2007-2014.

Salgssomfanget er fastlagt ud fra allerede kendte emner samt et skøn over nye emner.

I takt med værdiskabelsen som følge af den fortsatte byudvikling med et højt kvalitativt niveau forudsættes som nævnt ovenfor tillige stigende priser. Efter år 2011 forudsættes af forsigtighedsgrunde ingen real pris-udvikling.

Tabel 4.4.7 Budgetteret salgsvolumen og salgspriser 2007-2015

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter	Provenu (mio. kr.)
2007	52.000	4.500	234
2008	72.000	4.500	324
2009	70.000	5.000	350
2010	80.000	5.250	420
2011	78.000	5.600	437
2012	78.000	5.600	437
2013	70.000	5.600	392
2014	100.000	5.600	560
2015	100.000	5.600	560

4.5 Ørestadsparkering A/S

Hovedparten af parkeringen i Ørestad City og Ørestad Syd skal i henhold til gældende lokalplan på sigt ske i konstruktion, 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 parkering i konstruktion på almindelige markedsmæssige vilkår.

I alt skal der etableres ca. 12.000 pladser i konstruktion fordelt på 17 anlæg.

I første omgang er der behov for etableringen af tre parkeringsanlæg i Ørestad City med i alt ca. 1.600 pladser til en samlet anlægssum på ca. 300 mio. kr. ekskl. erhvervelse af grund.

Et af de tre parkeringsanlæg ligger i tilknytning til gymnasiet og indeholder ca. 350 pladser. Parkeringsanlægget indvies i efteråret 2007.

Det andet af parkeringsanlæggene med i alt ca. 470 pladser skal bygges sammen med et boligprojekt ("Bjerget"). Byggeriet er igangsat og forventes taget i drift i foråret 2008.

Endelig planlægges et fuldautomatisk parkeringsanlæg syd for byparken i Ørestad City på i alt 800 pladser. Byggeriet forventes igangsat inden for et år, men den endelige byggestart vil blive afpasset til udviklingen i bolig- og erhvervsbyggeriet.

Der har i 1. halvår af 2007 været et overskud i ØrestadsParkering på ca. 3 mio. kr., og overskuddet for hele året forventes at være knapt 1,2 mio. kr., mod et budgetteret overskud på 6 mio. kr. Baggrunden for afvigelsen fra budget skyldes en afvigelse i fordelingen af indtægter mellem Ørestadsselskabet og ØrestadsParkering.

5. Finansielle poster

Tabel 5.1 Finansielle poster, 1. halvår 2007 (t. kr.)

	Regnskab 1. halvår 2006	Regnskab 1. halvår 2007	Budget 1. halvår 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Før markedsværdi- regulering	(304.626)	(325.220)	(314.000)	(628.000)	(628.000)	(587.370)
Markedsværdi- regulering	901.817	691.431	0	0	0	761.053
Samlet resultat	597.191	336.525	(314.000)	(628.000)	(628.000)	173.683

De finansielle poster (ekskl. dagsværdiregulering) i 1. halvår 2007 viser en nettoomkostning på 325 mio. kr.. Dette er højere end budgetforventningerne, som følger af endnu ikke-bogførte renteindtægter.

Dagsværdireguleringen for perioden er positiv på 691 mio. kr. Dagsværdireguleringen er udtryk for, at kursværdien af den fastforrentede gæld falder, når renten stiger og vice versa. Denne post 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 2007 er der forudsat en effektiv rente på 4,4 pct.

Sammensætningen af selskabets låntagning fremgår af tabel 5.2.

Tabel 5.2 Fordeling af selskabets nettogæld pr. 30. juni 2007 (pct.)

Valuta	Rentebindingsperiode (år)				Indeks > 5 år	I alt
	0-1	1-2	2-5	>5		
DKK	46,6	2,7	9,0	15,7	34,1	108,1
EUR	(15,6)	0,0	0,0	7,5	0,0	(8,1)
I alt	31,0	2,7	9,0	23,2	34,1	100,0

Af den samlede gæld er ca. 30 pct. af gælden optaget med variabel rente, ca. 35 pct. er optaget med fast rente, og ca. 35 pct. er indeksslån. Godt 65 pct. 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 6,2 år.

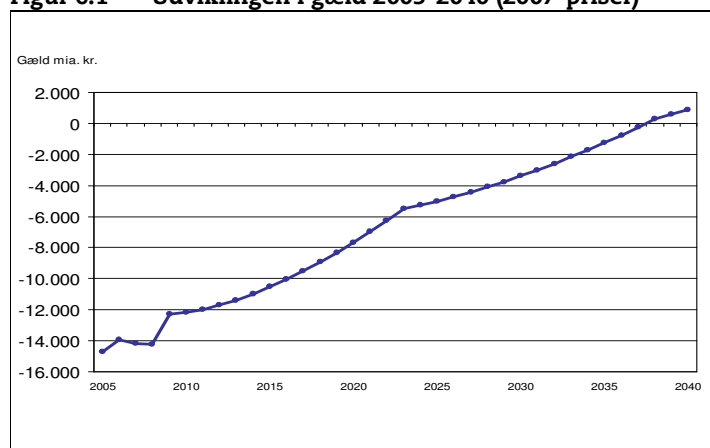
6. Gældsafvikling (likviditetsbudget)

6.1 Samlet oversigt

Ørestadsselskabet har i sit likviditetsbudget taget udgangspunkt i udviklingen frem til og med 2006.

Figur 6.1 viser den forudsatte udvikling i Ørestadsselskabets gæld (2007-priser) i perioden 2004-2040. Gældsposten er her opgjort som gæld (ekskl. dagsværdiregulering) i Ørestadsselskabet samt selskabets andel af gældsposter i Frederiksbergbaneselskabet. Gælden svarer således til de gældsposter, der under de gældende forudsætninger er omfattet af lånerammen. Af figuren fremgår det, at gælden forventes at falde år for år, således at selskabet er gældfrit i år 2038.

Figur 6.1 Udviklingen i gæld 2005-2040 (2007-priser)



Der er naturligvis knyttet en lang række usikkerheder til et sådant gældsafløb. 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 2007 med 1 mia. kr. Hvis nettogælden falder med 1 mia. kr., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 6 år, og hvis den stiger med 1 mia. kr., stiger tilbagebetalingstiden for gælden med 7 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.)
Basisprognose	14,7 mia. kr.		2038	844
Ændring i nettogæld pr. 1. januar 2007				
Øgning på 1 mia. kr.	15,3 mia. kr.	+7 år	2045	325
Fald på 1 mia. kr.	14,7 mia. kr.	-6 år	2032	1.318
Realrente				
Øgning med 1 pct.	14,7 mia. kr.	+16 år	2054	(178)
Øgning på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	+6 år	2044	374
Fald på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1.370
Fald på 1 pct-point	14,7 mia. kr.	-7 år	2031	1.960
Anlægsudgifter, etape 3				
Øgning på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	591
Øgning på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+2 år	2040	638
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+1 år	2039	742
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-1 år	2037	943
Nettoindtægter, Metro				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-2 år	2036	1.185
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	553
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	295
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+12 år	2050	48
Passagertal				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-5 år	2033	1.463
Fald på 5 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	539
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	266
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+20 år	2058	(497)
Salgspriser				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-3 år	2035	1.179
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+4 år	2042	473
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+11 år	2049	109
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+21 år	2059	(583)
Tilbageførsel af grundskyld				
Fald i tilbageførselsesprocenten med 5 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	313
Stigning i tilbageførselsesprocenten med 5 pct.	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1.239
Reinvesteringer	14,7 mia. kr.	+8 år	2046	233
Claims				
Afklares i 2011	14,7 mia. kr.	+1 år	2039	831
Afklares i 2007	14,7 mia. kr.	0 år	2038	899

Imidlertid er der stor forskel på usikkerheden vedrørende de enkelte budgetposter, hvilket der er redegjort for i det følgende. Fælles for de viste scenarier er, at de ikke har konsekvenser for det maksimale likviditetsbehov.

6.2 Realrente

Det er forudsat, at realrenten fra og med år 2010 er 4 pct. p.a. Frem til 2010 er der taget hensyn til selskabets faktiske låneportefølje, der p.t. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a., jf. afsnit 5. Af tabel 6.1 fremgår det, at selskabet er følsom over for ændringer i realrenten. Hvis realrenten stiger med 0,5 pct-point p.a., forlænges tilbagebetalingstiden for gælden med 6 år. Hvis realrenten øges med 1 pct. p.a., forlænges tilbagebetalingstiden med 16 år.

Hvis realrenten falder med 0,5 pct-point p.a., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 4 år. Hvis realrenten falder med 1 pct-point, afkortes tilbagebetalingstiden med 7 år.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at følsomhedsberegningerne er lavet med udgangspunkt i en realrente på 4 pct. p.a. og ikke det nuværende renteniveau, hvor selskabets realrente er ca. 2,5 pct. Dette betyder, at hvis renten ikke stiger i forhold til det nuværende renteniveau vil tilbagebetalingstiden falde væsentligt i forhold til langtidsbudgettets forudsætninger. Omvendt skal renten fordobles i forhold til det nuværende niveau, hvis tilbagebetalingstiden skal forlænges med 16 år.

6.3 Metro anlæg

Med hensyn til anlægsudgifterne for etape 3 er usikkerheden relativ lav, jf. tabel 6.1, idet den væsentligste del af anlægsomkostningerne vedrørende etape 3 er afholdt. Således udgør de budgetterede restarbejder på etape 3 ca. 100 mio. kr. Det vurderes, at budgettet for den samlede anlægsøkonomi holder.

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 indtægtspotentiale, mens omkostningerne til driften af Metroen kun ændrer sig marginalt ved ændringer i passagergrundlaget. Som det fremgår af tabel 6.1, vil en stigning i passagerindtægterne på 10 pct. afkorte tilbagebetalingstiden for gælden med 2 år. Omvendt vil et fald i indtægterne på 10 pct./20 pct. indebære en stigning i afbetalingsperioden med 3 år/7 år.

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

6.5 Ørestad

Størstedelen af infrastrukturinvesteringerne i Ørestad er 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 moms afløftningen 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.

Den reale salgspris pr. etagemeter forventes at stige til 5.600 kr. pr. etagemeter i 2011.

Selskabets likviditetsbudget er relativt følsomt over for ændringer i salgspriserne. Hvis salgsprisen pr. etagemeter stiger med 10 pct., afkortes tilbagebetalingstiden med 3 år. Hvis etagemeterprisen falder med 10 pct., øges tilbagebetalingstiden med 4 år. Et fald på 20 pct./30 pct. i etagemeterprisen vil indebære en forlængelse af tilbagebetalingstiden på 11/21 år. I forbindelse med beregningerne er der også taget højde for, at indtægten fra tilbageførsel af grundskyld, jf. nedenfor, mindskes, når salgspriserne mindskes.

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 stigningen i beregningsgrundlaget for grundskyld maksimalt kan udgøre 7 pct. Som grundlag for vurderingen af det maksimale beregningsgrundlag er der taget udgangspunkt i ejendomsvurderingen 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. Med hensyn til udviklingen i markedsværdien er følsomheden af ændrede forudsætninger medtaget under vurderingen af udviklingen i salgspriser, jf. ovenfor. Med hensyn til 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 tilbageførselsprocenten falder med 5 pct. vil tilbagebetalingstiden blive forøget med 7 år.

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 250 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 8 år.

Som det fremgår af afsnit 2,5, 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. er selskabet relativt robust over for, hvornår afgørelsen foreligger.

7. Ny selskabsstruktur

Samtidig med vedtagelsen af lov om anlæg af Cityringen i juni 2007 har Folketinget med vedtagelsen af Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S ændret selskabsstrukturen. Dette indebærer, at Ørestadsselskabet opløses og aktiver og passiver overgår til hhv. et Metroselskab og et Arealudviklingselskab.

Den nye selskabsstruktur forventes at træde i kraft i efteråret 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007.

8. Bilag

Bilagstabel 1. Driftsposter udspecificeret, 1. halvår 2007

(1.000 kr)	Regnskabstal			Budgettal		Seneste estimat
	2006	1. halvår 2006	1. halvår 2007	1. halvår 2007	2007	2007
METRO DRIFT						
Takstindbetalinger	245.433	127.111	174.512	189.628	379.256	379.256
Øvrige indtægter	26.630	23.406	46.216	51.778	103.556	100.356
Indtægter, i alt	272.063	150.517	220.728	241.406	482.812	479.612
Betaling for drift	(245.433)	(127.111)	(174.512)	(189.628)	(379.256)	(379.256)
Øvrige driftsomkostninger	(30.403)	(16.988)	(15.269)	(19.051)	(38.101)	(38.251)
Omkostninger, i alt	(275.836)	(144.099)	(189.781)	(208.679)	(417.357)	(417.507)
Resultat før afskrivninger	(3.773)	6.418	30.947	32.728	65.455	62.105
Afskrivninger	(342.752)	(172.294)	(169.383)	(169.383)	(338.766)	(338.766)
Resultat, Metro Drift	(346.525)	(165.876)	(138.436)	(136.656)	(273.311)	(276.661)
ØRESTAD						
Arealsalgsindtægter	2.418.379	1.844.176	12.943	188.000	376.000	379.500
Tilbageført grundskyld	28.201	31.814	20.132	22.000	44.000	35.000
Indtægter, i alt	2.446.580	1.875.990	33.075	210.000	420.000	414.500
Omkostninger ved arealsalg	(31.429)	(9.350)	(9.516)	(10.370)	(20.740)	(23.547)
Afgang i arealer	(386.412)	(275.546)	-	(30.042)	(60.085)	(60.644)
Infrastrukturomkostninger	(64.160)	(23.572)	(49.209)	(65.550)	(131.100)	(131.100)
Resultat Ørestadsparkering A/S	(5.651)	(2.402)	2.671	2.977	5.953	1.203
Omkostninger, i alt	(487.652)	(310.870)	(56.054)	(102.986)	(205.972)	(214.088)
Regnskabsmæssigt resultat	1.958.928	1.565.120	(22.979)	107.014	214.028	200.412
Værdiregulering af arealer						
Resultat efter værdiregulering	1.958.928	1.565.120	(22.979)	107.014	214.028	200.412
IKKE FORDELTE OMKOSTNINGER						
Øvrige indtægter	6.816	1.175	14	-	-	-
Personaleomkostninger	(48.538)	(19.321)	(22.490)	(21.878)	(43.755)	(43.755)
Øvrige administrationsomkostninger	(28.975)	(18.166)	(7.210)	(12.813)	(25.626)	(26.126)
1. rækkeovertagelser 3. etape (netto)	(1.435)	(111)	-	-	-	-
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(587.370)	(304.626)	(325.220)	(314.000)	(628.000)	(628.000)
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	761.053	901.817	691.431	-	-	-
Resultat, Ikke fordelte poster	101.551	560.768	336.525	(348.691)	(697.381)	(697.881)
RESULTAT, I ALT						
Indtægter	2.725.459	2.027.682	253.817	451.406	902.812	894.112
Omkostninger	(842.437)	(492.567)	(275.535)	(346.355)	(692.710)	(701.476)
Resultat før afskrivninger og finansiering	1.883.022	1.535.115	(21.718)	105.051	210.102	192.636
Afskrivninger	(342.834)	(172.294)	(169.383)	(169.383)	(338.766)	(338.766)
Resultat før finansielle poster	1.540.188	1.362.821	(191.101)	(64.332)	(128.664)	(146.130)
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(587.370)	(304.626)	(325.220)	(314.000)	(628.000)	(628.000)
Resultat før markedsværdiregulering	952.818	1.058.195	(516.321)	(378.332)	(756.664)	(774.130)
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	761.053	901.817	691.431	-	-	-
Periodens resultat	1.713.871	1.960.012	175.110	(378.332)	(756.664)	(774.130)
Andre ejeres andel af koncernens resultat	(88.877)	(43.578)	(45.378)	(34.836)	(69.673)	(69.718)
Selskabets andel af periodens resultat	1.802.748	2.003.590	220.488	(343.496)	(686.991)	(704.413)

Bilagstabel 2. Anlægsposter, 1. halvår 2007

Anlægsinvesteringsoplysninger¹:

	Reg. til og med 2006	Periodens tal		Hele året		Færdiggørelsesgrad til dato		Total anlægssum	
		Realiseret	Budget	Budget	Prognose	Realiseret	Budget	Budget	Prognose
(Mio. kr.)									
Anlæg - etape 1¹									
Rådgivere		4	2	3	8	99%	100%	1.005	1.016
Anlægsomkostninger			6	12	17	99%	100%	5.468	5.589
Andre udgifter		4	3	5	20	91%	94%	380	395
Anlæg - etape 1, i alt	6.931	8	10	20	45	99%	100%	6.853	7.000
Anlæg - etape 2¹									
Rådgivere		2	1	1	3	98%	99%	533	540
Anlægsomkostninger		-	4	7	9	100%	93%	2.762	2.566
Andre udgifter		2	1	2	9	92%	94%	173	178
Anlæg - etape 2, i alt	3.255	4	5	10	21	99%	94%	3.468	3.284
Anlæg - etape 3									
Rådgivere		2	18	35	65	69%	71%	285	271
Anlægsomkostninger		21	19	38	63	73%	77%	1.253	1.316
Andre udgifter		-	-	-		100%	100%	185	136
Anlæg - etape 3, i alt	1.604	23	37	73	128	78%	79%	1.723	1.723
Anlæg af Metro, i alt	11.790	35	52	103	194	98%	98%	12.044	12.007

Note 1: Forbrugs- og budgettal er ekskl. omkostninger til mobilisering af driften, omkostninger til valutakursregulering på anlægskontrakterne samt omkostninger afholdt på vegne af Comet.