

# Årsrapport 2006



**Ørestadsselskabet**

I N T E R E S S E N T S K A B

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ørestadsselskabet I/S  
Arne Jacobsens Allé 17  
2300 København S

Telefon: 3311 1700

Telefax: 3311 2301

E-mail-adresse: orestad@orestad.dk

Hjemmesider:

[www.m.dk](http://www.m.dk)

[www.orestad.dk](http://www.orestad.dk)

[www.orestadsselskabet.dk](http://www.orestadsselskabet.dk)

[www.orestadsparkering.dk](http://www.orestadsparkering.dk)

Cvr-nr.: 17 06 03 76

Oprettet ved lov nr. 477 af 24. juni 1992

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2006

Hjemstedskommune: København

## **Direktion**

Jens Kramer Mikkelsen (administrerende direktør)

Anne-Grethe Foss (viceadministrerende direktør)

## **Bestyrelse**

Henning Christophersen (formand)

Jesper Christensen (næstformand)

Bjarne Fey

Hans Jensen

Kjeld Boye-Møller

Karin Storgaard

## **Revision**

Rigsrevisionen

Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune

# Indhold

## **Påtegninger**

- 4 Ledelsespåtegning
- 5 Revisionspåtegning

## **Ledelsesberetning**

- 8 Hoved- og nøgletal
- 9 Resumé – 2006 i hovedtræk
- 10 Ørestadsselskabets organisation og opgaver
- 12 Økonomi
- 14 Finansiering
- 16 Ørestad
- 18 Metro Drift
- 22 Metro Anlæg

## **Koncern- og årsregnskab: 1. januar - 31. december 2006**

- 24 Regnskabspraksis
- 29 Resultatopgørelse
- 30 Balance
- 32 Pengestrømsopgørelse
- 33 Noter

## **Ørestadsselskabets bestyrelse og direktion**

- 44 Bestyrelse og direktion
  
- 45 Bilag

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2006 for Ørestadsselskabet I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og interessentskabskontraktens bestemmelser om regnskabsaflægelse. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til interessenternes godkendelse.

København, den 25. april 2007

## Direktion

Jens Kramer Mikkelsen

Anne-Grethe Foss

## Bestyrelse

Henning Christophersen (formand)

Jesper Christensen (næstformand)

Bjarne Fey

Hans Jensen

Kjeld Boye-Møller

Karin Storgaard

## Revisionspåtegning

### Til interessenterne i Ørestadsselskabet I/S

Vi har revideret årsrapporten for Ørestadsselskabet I/S for perioden 1. januar - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder.

Rigsrevisionen kan i forbindelse med notater og beretninger til statsrevisorerne tage spørgsmål vedrørende dette og tidligere regnskabsår op til yderligere undersøgelser.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med god offentlig revisionskik som kræver, at vi overholder etiske krav samt

planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Ørestadsselskabet I/S' udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Ørestadsselskabet I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af Ørestadsselskabets I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af Ørestadsselskabet I/S' aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med bestemmelserne i inte-

ressentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder. Det er ligeledes vor opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med betingelserne i love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

### Supplerende oplysning

Interessentskabets hovedentreprenør har fremsat krav om merbetaling. Vi henviser i den forbindelse til bemærkningerne i ledelsesberetningen side 13 om "Claim situationen". Vi er enige i den af ledelsen foretagne beskrivelse.

Den 21. februar 2007 er der fremsat lovforslag L 158 om ændret selskabsorganisering i forbindelse med etablering af en Cityring. Af lovforslaget fremgår det, at Ørestadsselskabet I/S opløses og aktiver og passiver, rettigheder og pligter vedrørende metroaktiviteterne overgår til Metroselskabet I/S, mens aktiver og passiver, rettigheder og pligter vedrørende arealsalgsaktiviteterne overgår til Arealudviklingselskabet I/S. Af lovforslaget fremgår det tillige, at stiftelsen af Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S er forudsat at ske pr. 1. januar 2007. I forbindelse med stiftelsen af Metroselskabet I/S forventes det i henhold til L 158, at åbningsbalancen vil indeholde en regnskabsmæssig nedskrivning af Metroen i forhold til den værdi, hvormed den er optaget i balancen pr. 31. december 2006. Vi henviser til bemærkningerne i ledelsesberetningen side 11 om "Cityringen og ny selskabsstruktur".

### Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Ørestadsselskabet I/S' årsrapport for 2006 har revisionen foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Ørestadsselskabet I/S i 2006.

### Ledelsens ansvar

Ørestadsselskabet I/S' ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Ørestadsselskabet I/S i 2006.

### Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, har revisionen for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Ørestadsselskabet I/S har etableret forretningsgange, der i videst muligt omfang sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Revisionens arbejde er udført med det formål, at undersøge om forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde for Ørestadsselskabet I/S' virksomhed i 2006.

### Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2006, på de områder vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde.

København, den 25. april 2007

**Rigsrevisionen**

Henrik Otbo

/Henning Madsen

**Revisionsdirektoratet  
for Københavns Kommune**

Jan Christensen

/lb Hansen

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (mio. kr.).

Koncernen	2006	2005	2004	2003	2002
Årets nettoomsætning	2.736	1.055	598	405	215
Resultat før finansielle poster	1.541	(16)	(522)	(477)	(360)
Finansielle poster	173	(938)	(1.101)	(415)	(474)
Årets resultat	1.714	(954)	(1.623)	(892)	(834)
Balancesum	21.084	18.989	18.094	18.036	17.623
Årets investeringer i Metroen	277	384	667	880	2.146
Værdi af Ørestadsarealet	4.287	2.966	3.185	3.543	3.681
Kapitalindestående	3.966	372	1.194	2.598	3.458
Soliditetsgrad	19%	2%	7%	14%	20%

Moderselskabet	2006	2005	2004	2003	2002
Årets nettoomsætning	2.725	1.041	580	494	205
Resultat før finansielle poster	1.657	142	(390)	(337)	(364)
Finansielle poster	146	(1.025)	(1.145)	(504)	(472)
Årets resultat	1.803	(883)	(1.534)	(841)	(836)
Balancesum	20.490	18.533	17.726	17.996	17.565
Årets investeringer i Metroen	11	51	161	185	1.146
Værdi af Ørestadsarealet	4.287	2.966	3.185	3.543	3.681
Kapitalindestående	3.461	(59)	835	2.558	3.399
Soliditetsgrad	17%	0%	5%	14%	19%



## Resumé – 2006 i hovedtræk

Årets resultat for Ørestadsselskabet er påvirket af, at der i 2006 blev handlet byggejord som aldrig før i Ørestads historie. Ørestadsselskabet har solgt ca. 630.000 etagemeter til bolig- og erhvervsbyggerier. Dermed går 2006 over i historien som det år, hvor der har været allermest gang i grundsalget. Den stigende efterspørgsel efter byggeretter i Ørestad indebærer, at selskabet har kunnet hæve priserne.

Årets resultat før afskrivninger og finansielle poster viser et overskud på 1.877 mio. kr. (1.886 mio. kr. på koncernniveau), hvilket er en forbedring på 1.491 mio. kr. (1.529 mio. kr.) i forhold til 2005.

De samlede finansieringsomkostninger ekskl. dagsværdiregulering udgjorde i 2006 423 mio. kr. (588 mio. kr.). Dette er 104 mio. kr. (102 mio. kr.) lavere end i 2005.

Årets samlede regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 1.803 mio. kr. (1.714 mio. kr.), hvilket er en samlet forbedring på 2.686 mio. kr. (2.668 mio. kr.) i forhold til 2005.

Der er ultimo 2006 realiseret et salg på ca. 1.601.000 etagemeter byggeret, svarende til 52 pct. af det samlede areal i Ørestad. Sammenlagt udgør de bogførte salgsindtægter pr. 31. december 2006 ca. 4.650 mio. kr. (i løbende priser).

Der har været god fremdrift i etableringen af infrastrukturen i Ørestad.

Driften af den samlede Metro viser før afskrivninger et underskud på ca. 4 mio. kr., hvilket er en forbedring på 56 mio. kr. i forhold til 2005. Korrigeres der for takstreguleringen i 2005 vedrørende 2004 er forbedringen af årets resultat på 6 mio. kr. (7 mio. kr.).

Passagertallet i Metroen i 2006 udgjorde ca. 37 mio passagerer svarende til en vækst på 2 pct. Set som et gennemsnit over hele 2006 udgjorde Metroens driftsstabilitet 98,3 pct., hvilket er højere end i 2005 (97,3 pct.) og lidt over selskabets målsætning (98 pct.).

I 2006 har der været afholdt investeringer på Metroens etape 1-3 for i alt 299 mio. kr. De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til anlægget af Metroens 3. etape (fra Lergravsparken til Københavns Lufthavn). Arbejdet med anlæg af Metroens etape 3 følger hovedtidsplanen og budgettet. Etapen forventes åbnet oktober 2007.

Ørestadsselskabet har i 2006 nedbragt den samlede gæld med 836 mio. kr. Metroselskabernes samlede gæld er i 2006 nedbragt med 804 mio. kr.

# Ørestadsselskabets organisation og opgaver

## Organisation og opgaver

Ørestadsselskabet I/S blev stiftet i 1993 på baggrund af lov om Ørestaden m.v. (Ørestadsloven).

Ørestadsselskabets væsentligste opgaver er:

- At planlægge, udvikle og sælge arealerne i Ørestad.
- At anlægge Metroens 1. etape, Ørestadsbanen.
- At anlægge Metroens 2. etape (for Frederiksbergbaneselskabet).
- At anlægge Metroens 3. etape (for Østamagerbaneselskabet).
- At udbyde og kontrahere driften af Metroen.

Frederiksbergbaneselskabet, som ejes af Ørestadsselskabet (70 pct.) og Frederiksberg Kommune (30 pct.), har til opgave at anlægge Metroens 2. etape. Østamagerbaneselskabet, som ejes af Ørestadsselskabet (55 pct.) og Københavns Amt (45 pct.), har til opgave at anlægge Metroens 3. etape.

Ørestadsselskabet, der ejes af Københavns Kommune og staten ved Transport- og Energiministeriet med henholdsvis 55 pct. og 45 pct., er ligesom Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet interessentskaber. Det indebærer, at de involverede ejere hæfter solidarisk for selskabernes gæld. Det betyder endvidere, at Ørestadsselskabets lånoptagelse sker med de facto garanti fra såvel staten som Københavns Kommune. Østamagerbaneselskabets opgaver er pr. 1. januar 2007 overført til Ørestadsselskabet, jf. nedenfor.

Ørestadsselskabet, Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet har fælles administration, som består af ca. 70 medarbejdere. Administrationen består af tre forretningsområder: Ørestad, Metro Anlæg og Metro Drift. Dertil kommer en række stabsfunktioner.

Driften af Metroen er udliciteret, ligesom selskabets finansfunktion varetages af Sund & Bælt Holding A/S.

Ørestadsparkering A/S, der er 100 pct. ejet af Ørestadsselskabet, står for etablering, finansiering og drift samt vedligehold af fælles parkeringspladser på terræn og i konstruktion i Ørestad City og Ørestad Syd.

Ørestadsselskabet er med en aktiepost på 8 pct. med-ejer af Rejsekort A/S, der har til opgave at tilvejebringe et landsdækkende elektronisk billetsystem.

## God selskabsledelse

Ørestadsselskabets daglige ledelse og bestyrelse lader sig løbende inspirere af de eksisterende anbefalinger om god selskabsledelse, således som de f.eks. er formuleret i publikationen "Staten som aktionær" (Finansministeriet m.fl.) og den af Københavns Borgerrepræsentation vedtagne politik for aktivt ejerskab.

Bestyrelsen drøfter en gang om året selskabets informations- og kommunikationspolitik. Siden 1. kvartal 2005 har selskabet endvidere offentliggjort kvartalsrapporter, hvor der gives en opdateret status for aktiviteter og økonomisk stilling.

Ørestadsselskabet lægger vægt på åbenhed. Oplysninger om Metroens driftsstabilitet og antallet af passagerer er eksempelvis offentligt tilgængelige. Selskabet er ikke omfattet af Lov om offentlighed i forvaltningen, men bestyrelsen har besluttet, at selskabet skal agere, som var det omfattet af loven. Det indebærer blandt andet, at offentligheden kan søge aktindsigt i selskabets dokumenter.

**New town- princippet**

Ørestadsloven er inspireret af det engelske New town-princip, hvorefter ny infrastruktur finansieres af de værdistigninger, som samme infrastruktur skaber i sine omgivelser. I praksis optager Ørestadsselskabet lån til finansiering af infrastruktur i Ørestad, anlæg af Metroen, selskabets drift samt til finansiering af selskabets andele af Frederiksbergbaneselskabets og Østamagerbaneselskabets udgifter.

Tilbagebetaling af Ørestadsselskabets gæld sker via selskabets andel af overskuddet fra Metroen, gennem indtægter fra salg af arealer i Ørestad samt indtil selskabet er gældfrit ved tilbageførsel (efter udligning) af grundskyld og dækningsafgift fra de solgte arealer.

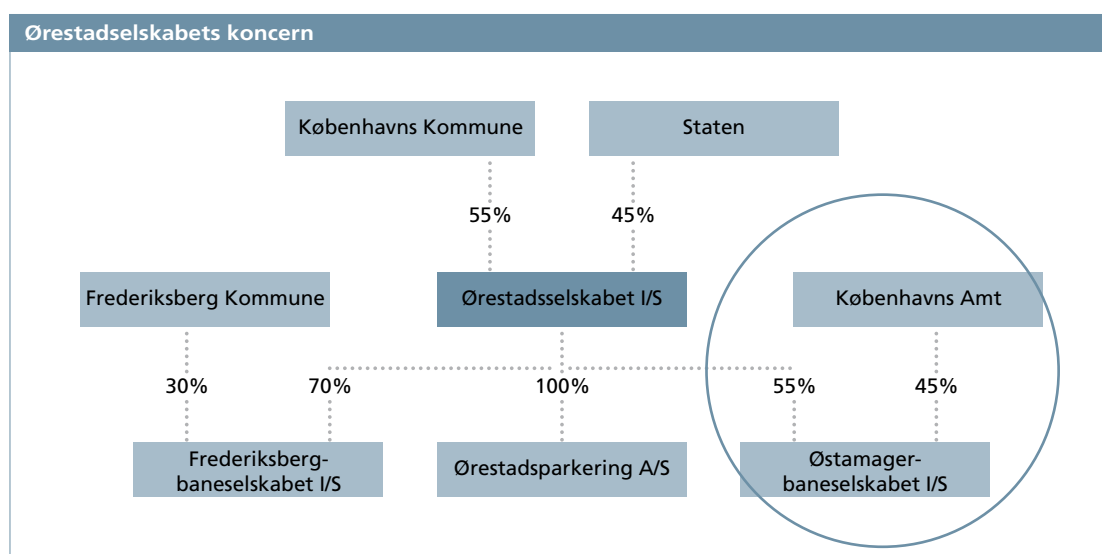
Ved Ørestadslovens vedtagelse var det forudsat, at udviklingen af Ørestad ville tage 30-40 år. Salget blev påbegyndt i 1997 efter tilvejebringelsen af det nødvendige plangrundlag.

**Cityringen og ny selskabsstruktur**

Med virkning pr. 1. januar 2007 er Østamagerbaneselskabet, hvis opgave det var at anlægge og drive Østamagerbanen, blevet opløst. Ørestadsselskabet har overtaget Københavns Amts ejerandel, dvs. aktiver og passiver samt rettigheder og pligter, til de i årsrapporten opgjorte værdier pr. 31. december 2006.

Den 2. december 2005 indgik Regeringen, Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune "Principaftale om Cityring i København og på Frederiksberg". Cityringen vil være en ca. 15 km. lang underjordisk ringmetro under City, brokvartererne og Frederiksberg, og vil bestå af 17 stationer, hvoraf de to er en udbygning af allerede eksisterende Metrostationer.

I forlængelse af principaftalen er der den 21. februar 2007 fremsat lovforslag om anlægget af Cityringen, herunder bl.a. linjeføring og stationsplaceringer. Endvidere er der fremsat lovforslag om ændret selskabsorganisering, hvormed Ørestadsselskabet opløses og aktiver og passiver samt rettigheder og pligter overgår til hhv. et Metroselskab og et Arealudviklingsselskab. Af de fremlagte lovforslag fremgår det, at stiftelsen i regnskabsmæssig henseende er forudsat at ske pr. 1. januar 2007.



Note: Med virkning pr. 1. januar 2007 er Østamagerbaneselskabet opløst, og Ørestadsselskabet har overtaget Københavns Amts ejerandel.

## Økonomi

### Årets driftsresultat

Ørestadsselskabets resultat før afskrivninger og finansielle poster udgør for 2006 et regnskabsmæssigt overskud på 1.877 mio. kr. (1.886 mio. kr. på koncernniveau). I forhold til 2005 er der tale om en forbedring på 1.491 mio. kr. (1.529 mio. kr.).

Den væsentligste årsag til, at resultatet er langt bedre end sidste års resultat, er en forbedring af resultatet for arealudviklingen i Ørestad.

Overskuddet vedrørende arealudviklingen består af nettoindtægter vedrørende Ørestadsarealet på 2.344 mio. kr. (2.354 mio. kr.), nettoomkostninger vedrørende Metroen på 2 mio. kr. (4 mio.kr.), personaleomkostninger på 48 mio. kr. (50 mio. kr.), øvrige

nettoomkostninger på 20 mio. kr. (25 mio. kr.) samt den bogførte værdi af de solgte arealer på 397 mio. kr. (389 mio. kr.). Sidstnævnte omkostning er alene udtryk for en regnskabsmæssig kontering.

Selskabets indtægter ved Ørestadsarealet omfatter årets regnskabsførte salg af arealer på 2.409 mio. kr. (2.418 mio. kr.), tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 28 mio. kr. (28 mio.kr.) samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 3 mio. kr. (7 mio. kr.).

På omkostningssiden indgår salgsomkostninger på 32 mio. kr. (32 mio. kr.) og afgang af arealer på 397 mio. (389 mio. kr.). I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infra-

Hovedposter fordelt på aktiviteter				
	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Ørestad, (eksklusiv afgang af arealer)	2.354	623	2.344	624
Afgang af arealer	(389)	(274)	(397)	(256)
Metro (eksklusiv afskrivninger)	(4)	(60)	(2)	(42)
Personaleomkostninger	(50)	(42)	(48)	(41)
Øvrige	(25)	111	(20)	101
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.886</b>	<b>358</b>	<b>1.877</b>	<b>386</b>
Afskrivninger	(345)	(374)	(220)	(244)
Finansielle poster, eksklusiv dagsværdireguleringer	(588)	(690)	(615)	(777)
<b>Resultat</b>	<b>953</b>	<b>(706)</b>	<b>1.042</b>	<b>(635)</b>
Dagsværdiregulering	761	(248)	761	(248)
<b>Årets samlede resultat</b>	<b>1.714</b>	<b>(954)</b>	<b>1.803</b>	<b>(883)</b>
Andre ejeres andel af årets resultat	(89)	(71)	-	-
<b>Selskabets andel af årets resultat</b>	<b>1.803</b>	<b>(883)</b>	<b>1.803</b>	<b>(883)</b>

struktur i Ørestad. Selskabet har i den forbindelse i 2006 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 64 mio. kr. (68 mio. kr.).

Selskabets andel af resultatet for driften af Metroen (før afskrivninger) i 2006 udgør et underskud på 2 mio. kr. (4 mio. kr.). Selskabets indtægter fra Metroen har i 2006 udgjort 245 mio. kr. (245 mio. kr.) fra takstfællesskabet, samt 28 mio. kr. (27 mio. kr.) for udlejning af Metroen med videre. Omkostninger til betaling for drift af Metroen, kontraktstyring og lignende har i året udgjort 276 mio. kr. (276 mio. kr.).

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 220 mio. kr. (343 mio. kr.).

Øvrige nettoomkostninger udgøres af indtægter ved blandt andet administration på 11 mio. kr. (10 mio. kr.) samt generelle administrationsomkostninger på 31 mio. kr. (35 mio. kr.).

De finansielle poster omfatter selskabets andel af årets underskud i datterselskaberne på 192 mio. kr., renteindtægter på 1.024 mio. kr. (852 mio. kr.) samt renteomkostninger på 685 mio. kr. (688 mio. kr.) vedrørende selskabets gæld. I renteindtægterne indgår en dagsværdiregulering, der medfører en regnskabsmæssig indtægt på 761 mio. kr. (761 mio. kr.). For en nærmere forklaring af dagsværdireguleringen henvises til afsnittet Finansiering.

Selskabets samlede regnskabsmæssige resultat efter finansielle poster udgør et overskud på 1.803 mio. kr. (1.714 mio. kr.), hvilket er en samlet forbedring på 2.686 mio. kr. (2.668 mio. kr.) i forhold til 2005.

#### **Claim situationen**

Den store anlægsentreprenør på Metroens etape 1 og 2A, COMET, har i forbindelse med entreprenørens slutopgørelse over for Metroselskaberne fremsat et krav om merbetaling på ca. 2 milliarder kroner. Kravet vedrører årene 1999 og fremefter og omfatter således en periode, hvor anlægsarbejdet er forløbet uden væsentlige problemer. I kontrast hertil står de historiske krav, som Ørestadsselskabet og COMET accepterede forlig om ultimo 2000, da de omfattede en periode, hvor anlægsarbejdet løb ind i store vanskeligheder og forsinkelser.

Ørestadsselskabet har efter at have gennemgået kravene meddelt COMET, at disse krav i det væsentlige må afvises på det foreliggende grundlag. COMET har efterfølgende indbragt kravet for en voldgift. Det er vurderingen, at afgørelse i sagen kan forventes tidligst i år 2008-2009.

## Finansiering

### Låntagning

Den danske stat og Københavns Kommune hæfter som fælles ejere af Ørestadsselskabet direkte, ubetinget og solidarisk for alle selskabets forpligtelser, herunder for de af selskabet optagne lån. På grund af den danske stats solidariske hæftelse er selskabet indirekte kreditvurderet som staten, hvilket vil sige Aaa hos Moodys og AAA hos Standard & Poors. Det betyder, at selskabet generelt kan opnå vilkår i kapitalmarkedet, der er sammenlignelige med statens vilkår. Herudover har selskabet mulighed for at optage såkaldte genudlån i Danmarks Nationalbank. Med genudlån forstås et direkte lån fra Nationalbanken på vegne af staten til selskabet, baseret på en konkret statsobligation, og med de samme vilkår som obligationen sælges til på markedet.

Ørestadsselskabet har i 2006 nedbragt den samlede gæld med 836 mio. kr. Metroselskabernes samlede gæld er i 2006 nedbragt med 804 mio. kr.

### Likviditet

Ørestadsselskabets låneramme udgør 15,9 mia. kr. i 2006-prisniveau (16,4 mia. kr. i 2007-prisniveau). Udnyttelsen af lånerammen udgjorde pr. 31. december 2006 13,9 mia. kr. i 2006-prisniveau.

Udnyttelse af låneramme pr. 31. december 2006 (2006 prisniveau)	
	Mia. kr.
<b>Nettoprovenu ved lånoptagelse<sup>1)</sup></b>	<b>16,4</b>
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	- 1,4
- Videreudlån til særlige projekter	- 0,2
+/- Korrektion for driftsmellemværender <sup>2)</sup>	- 0,9
<b>Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme</b>	<b>13,9</b>

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

2) I driftsmellemværende indgår korte placeringer.

Selskabets likviditetsbudget 2007 indgår som bilag til årsrapporten. Beskrivelsen af selskabets økonomiske forhold heri er baseret på en række forudsætninger, der er forbundet med den usikkerhed, der altid må gælde vurderinger af fremtidige forhold.

Budgettet er blandt andet baseret på forudsætninger om udviklingen på ejendomsmarkedet, renteutviklingen samt antal passagerer i Metroen. Endvidere er det forudsat, at udsving i konjunkturerne vil udjævnes over perioden.

Der er forudsat en realrente på 4 pct. Frem til 2010 er der taget hensyn til selskabets faktiske portefølje, der pt. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a.

Under de givne forudsætninger forventes nettogælden, jævnt før likviditetsbudgettet, at være på sit maksimum i år 2008, hvor den vil være på 14,2 mia. kr. (2007-priser), og den vil være afdraget i år 2038, det vil sige 31 år efter færdiggørelsen af den samlede Metro. For selskabets to hovedaktiviteter gælder det, at det samlede Ørestadsareal forventes at være afhændet i år 2023, og selskabets årlige nettoindtægter forventes at stige til at udgøre 291 mio. kr. fra 2029. Anlæg af Metroens etape 1-3 forventes afsluttet i 2007.

### Valutarisici

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en treparts-aftale mellem Danmarks Nationalbank, Transport- og Energiministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Selskabets låneportefølje er i henhold til disse retningslinjer alene endeligt eksponeret i DKK og EUR.

Ørestadsselskabets låneportefølje er ved årets udgang fordelt med 71 pct. i DKK og 29 pct. i EUR. Eksponeringen i EUR vurderes ikke at repræsentere nogen større risiko, grundet den stabile danske fastkurspolitik.

#### Renterisici

Ørestadsselskabets renterisici styres aktivt ved brug af swaps og øvrige finansielle instrumenter. Gælden i selskabet er med udgangen af 2006 fordelt jævnt mellem variabel, fast og indeksbaseret forrentning. Varigheden – den gennemsnitlige rentebindingstid – af selskabets gæld er ultimo 2006 6,8 år.

Ørestadsselskabets årsresultater er stærkt påvirket af udsving i den såkaldte dagsværdiregulering (markedsværdiregulering), som overordnet set bestemmes af udviklingen i det generelle renteniveau. Hvis renten eksempelvis falder, stiger dagsværdien af et fast forrentet lån på samme måde som kursværdien af en obligation. Ændringen i dagsværdien afhænger af gældens varighed samt størrelsen af rentefaldet/rentestigningen. Da selskabet er låntager med stor nettogæld, og hvor en stor del er til fast rente, betyder dette, at den regnskabsmæssige gældsbyrde varierer i takt med ændringer i renteniveauet i kapitalmarkedet. Dagsværdireguleringen 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.

På grund af rentestigning i 2006 faldt den regnskabsmæssige gældsbyrde som følge af dagsværdireguleringer med ca. 761 mio. kr. Dette beløb indgår i resultatopgørelsen, men dagsværdiregulering har ingen reel betydning for den langsigtede økonomi. Rente- og afdragsbetalinger på gælden samt tilbagebetalingstiden af selskabets gæld påvirkes ikke af dagsværdireguleringen.

#### Kreditrisici

Som led i selskabets optagelse af lån og styring af den samlede gældsportefølje anvender selskabet rente- og valutaswaps. Gennem en renteswap omlægges et variabelt forrentet lån til fast rente eller et fast forrentet lån til variabel rente. Swaps og lignende indgår alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner, således at kreditrisikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Denne risiko styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for, hvor store risici der accepteres på en enkelt modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens ratings hos de internationale ratingbureauer.

Kreditrisici søges endvidere reduceret ved anvendelse af hensigtsmæssig aftaledokumentation. Der er i den forbindelse indgået særlige aftaler om sikkerhedsstillelser – såkaldte CSA-aftaler – med at antal modparter.

Finansieringsresultat		
Mio. kr.	2006	2005
Låntagning	0	2.680
– heraf refinansiering	0	1.233
Langfristet gæld (nominel)	12.499	16.042
Langfristet gæld (dagsværdi)	13.150	17.459
Banklån	3.538	743
Samlet finansomkostning	-76	1.013
– heraf renteomkostninger	693	748
– heraf valutakursregulering	-8	17
– heraf dagsværdiregulering	-761	248
Rentesats, effektiv rente	4,1 pct.	4,1 pct.

## Ørestad

### Årets økonomiske resultat for Ørestad

Ørestadsselskabet har i 2006 haft nettoindtægter vedrørende arealsalg i Ørestad på 2.344 mio. kr. (2.354 mio. kr.) og omkostninger til etablering af infrastruktur i Ørestad på 64 mio. kr. (68 mio. kr.). Resultatet er langt bedre end selskabets budgetforventninger for året.

Selskabets indtægter ved Ørestadsarealet omfatter årets regnskabsførte salg af arealer på 2.409 mio. kr. (2.418 mio. kr.), tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 28 mio. kr. (28 mio. kr.) samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 3 mio. kr. (7 mio. kr.). På omkostningssiden indgår salgskostninger på 32 mio. kr. (32 mio. kr.) samt den bogførte værdi af de solgte arealer i perioden med 397 mio. kr. (386 mio. kr.).

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Øre-

stad. Selskabet har i den forbindelse i 2006 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 64 mio. kr. (68 mio. kr.).

Nettoresultatet fra arealudviklingen i Ørestad er 1.530 mio. kr. (1.552 mio. kr.) højere end i 2005.

### Salg

2006 var endnu et godt år for salg af byggeretter i Ørestad. Der blev solgt ca. 630.000 etagemeter, hvilket er rekord.

Der vil i Ørestad samlet kunne bygges 3,1 mio. m<sup>2</sup> etageareal. Der er ultimo 2006 realiseret et salg på ca. 1.601.000 etagemeter byggeret, svarende til 52 pct. af det samlede areal i Ørestad.

Sammenlagt udgør de bogførte salgsindtægter pr. 31. december 2006 ca. 4.650 mio. kr. (i løbende priser).

Driftsresultat for Ørestad				
(Mio. kr.)	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Arealsalgsindtægter	2.418	704	2.409	704
Tilbageført Grundskyld	28	28	28	28
Øvrige indtægter	7	13	3	11
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.454</b>	<b>745</b>	<b>2.440</b>	<b>743</b>
Omkostninger ved arealsalg	(32)	(16)	(32)	(16)
Infrastrukturomkostninger	(68)	(106)	(64)	(103)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(100)</b>	<b>(121)</b>	<b>(96)</b>	<b>(118)</b>
<b>Resultat eksklusiv afgang arealer</b>	<b>2.354</b>	<b>624</b>	<b>2.344</b>	<b>624</b>
Afgang af arealer	(386)	(208)	(397)	(208)
<b>Samlet resultat</b>	<b>1.968</b>	<b>416</b>	<b>1.947</b>	<b>417</b>
<b>Overskudsgrad <sup>1)</sup></b>	<b>80%</b>	<b>56%</b>	<b>80%</b>	<b>56%</b>
<b>Resultat Ørestadsparkering i alt</b>	<b>(6)</b>	<b>(4)</b>	-	-

1) Overskudsgrad =  $\frac{\text{Samlet resultat} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$



Den gennemsnitlige salgspris udgjorde i 2006 ca. 3.730 kr. pr. etagemeter mod ca. 2.770 kr. pr. etagemeter i 2005.

Ultimo 2006 udgjorde andelen af private købere, opgjort i forhold til salgssummen, 84 pct. mod 69 pct. ultimo 2005.

**Ørestadsparkering A/S**

Ørestadsparkering A/S står for etablering, finansiering samt drift og vedligehold af parkeringspladser på terræn og i konstruktion i Ørestad City og Ørestad Syd. Aktiviteterne i Ørestadsparkering er uden for Ørestadsselskabets låneramme.

For at sikre en optimal finansiering af selskabet og opførelse af de første tre parkeringshuse, har Ørestadsparkering indgået en aftale med Nordea Bank A/S vedrørende den samlede finansiering.

I 2006 har opgaverne primært koncentreret sig om opførelsen af parkeringsanlægget ved Ørestad Gymnasium og projekteringen af kommende automatisk parkeringsanlæg ved Edvard Thomsens Vej. Selskabet har endvidere i 2006 indgået aftale med Dansk Oliekompagni A/S om køb af en ejerlejlighed i byggeriet VM Bjerget, hvori der etableres et parkeringsanlæg omfattende ca. 480 parkeringspladser.

Årets resultat for 2006 udgør et underskud på 6 mio. kr., hvilket er større end resultatet for 2005. Under-

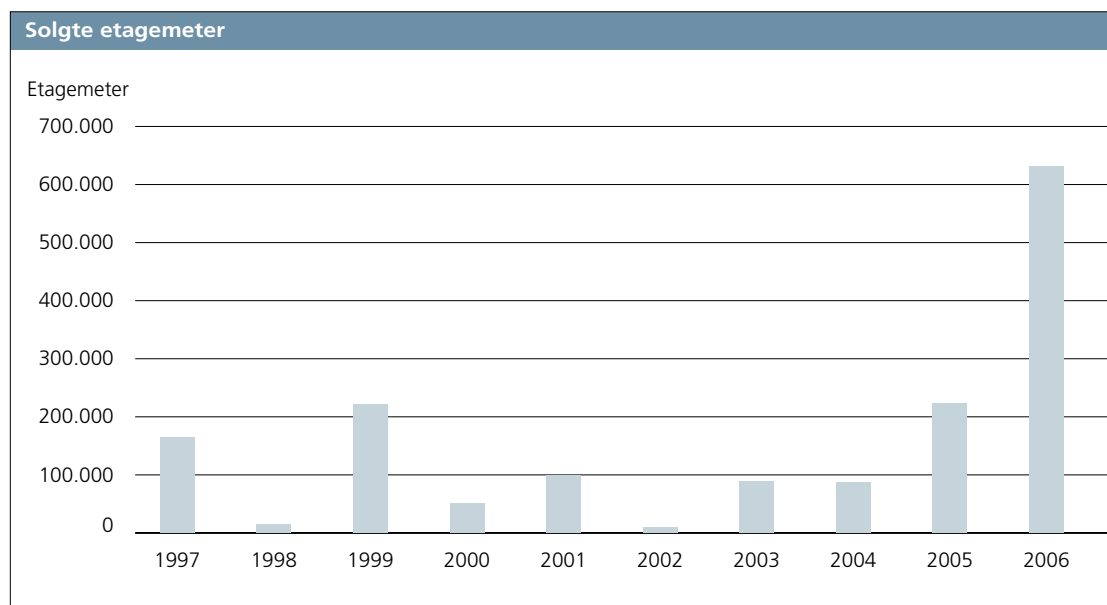
skuddet i 2006 består primært af administrationsomkostninger og afskrivninger. Der er i 2006 foretaget investeringer for 62 mio. kr.

De første permanente parkeringsanlæg (parkeringshuset ved Ørestad Gymnasium) forventes taget i drift i foråret 2007.

**Miljø**

I Ørestad håndteres spildevand ved, at kloakvand sendes til Lynetten, mens regnvand genanvendes som forsyningskilde i kanalerne i Ørestad. Regnvand fra ikke-trafikerede arealer, for eksempel tage, ledes direkte til kanalerne, mens regnvand fra trafikerede arealer, for eksempel veje, skal behandles, inden det ledes til kanalerne. I et samarbejde mellem Landbohøjskolen, Rambøll, Københavns Energi og Ørestadsselskabet er der udviklet et forskningsprojekt om bæredygtig rensning af regnvand fra trafikerede arealer. Et pilotanlæg er ved at blive indkørt i Parken i Ørestad City.

Overskudsjord fra anlæg af veje og kanaler i Ørestad samt byggerierne genbruges i videst mulig omfang inden for Ørestadsarealerne. Herved sikres, at transportveje og transportgener i anlægsfasen minimeres. I Ørestad Nord findes fyldjord, idet der tidligere er deponeret bygningsaffald i området. I årets løb er der totalt gravet 3.460 m<sup>3</sup> fyldjord væk fra Ørestad Nord's arealer og kørt til deponering hos Kalvebod Miljøcenter på Prøvestenen.



## Metro Drift

### Årets økonomiske resultat for Metro Drift

Ørestadsselskabet har i 2006 haft et underskud før afskrivninger i forbindelse med driften af Metro på ca. 2 mio. kr. Underskuddet for den samlede Metro (koncernen) har været på ca. 4 mio. kr.

Resultatet er, under hensyntagen til de ændrede takstforudsætninger, i overensstemmelse med budgetforventningerne for 2006.

De ændrede takstforudsætninger er en konsekvens af, at Metroen, som led i principaftalen om Cityringen af 2. december 2005, indgår i en ny indtægtsdelingsmodel. Dette indebærer blandt andet, at Metroen i årene 2004-2006 modtager en lavere aflønning pr. passager end tidligere forudsat. Fra 2007 vil selskabet modtage en aflønning pr. passager svarende til selskabets tidligere forventninger.

Ørestadsselskabets indtægter i 2006 omfatter 245 mio. kr. (245 mio. kr.) fra takstfællesskabet, 19 mio. kr. (19 mio. kr.) for udlejning af Metroen samt øvrige indtægter på 9 mio. kr. (8 mio. kr.). Omkostninger til betaling for drift af Metroen samt kontraktstyring og lignende har i 2005 udgjort 276 mio. kr. (276 mio. kr.).

Takstindbetalingen er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt pr. påstiger på 6,73 kr. i 2006.

Resultatet før afskrivninger viser en forbedring på 40 mio. kr. (56 mio. kr.) i forhold til 2005. Korrigeres der for takstreguleringen i 2005 vedrørende 2004 er forbedringen af årets resultat på 6 mio. kr. (7 mio. kr.).

Metroens driftsresultat				
(Mio. kr.)	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Takstindbetalinger	245	237	245	237
Udlejning af Metro	19	28	19	28
Øvrige indtægter	8	4	9	7
<b>Indtægter i alt</b>	<b>272</b>	<b>268</b>	<b>273</b>	<b>271</b>
Betaling for drift	(245)	(243)	(245)	(243)
Kontraktstyring mv.	(24)	(27)	(24)	(27)
Øvrige omkostninger	(6)	(9)	(6)	(9)
Regulering vedr. 2004	-	(49)	-	(34)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(276)</b>	<b>(328)</b>	<b>(276)</b>	<b>(313)</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>(4)</b>	<b>(60)</b>	<b>(2)</b>	<b>(42)</b>
Afskrivninger	(343)	(373)	(220)	(243)
<b>Samlet resultat</b>	<b>(347)</b>	<b>(432)</b>	<b>(223)</b>	<b>(286)</b>
<b>Overskudsgrad <sup>1)</sup></b>	<b>-1%</b>	<b>-22%</b>	<b>-1%</b>	<b>-16%</b>

1) Overskudsgrad =  $\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 220 mio. kr. (343 mio. kr.).

**Passagertal**

Metroen havde i 2006 ca. 37 mio. passagerer. I forhold til 2005 er der tale om en vækst på ca. 2 pct.

Det gennemsnitlige antal passagerer pr. hverdagsdøgn lå i december 2006 på ca. 137.000. For hele 2006 havde Metroen gennemsnitligt ca. 118.000 passager pr. hverdagsdøgn.

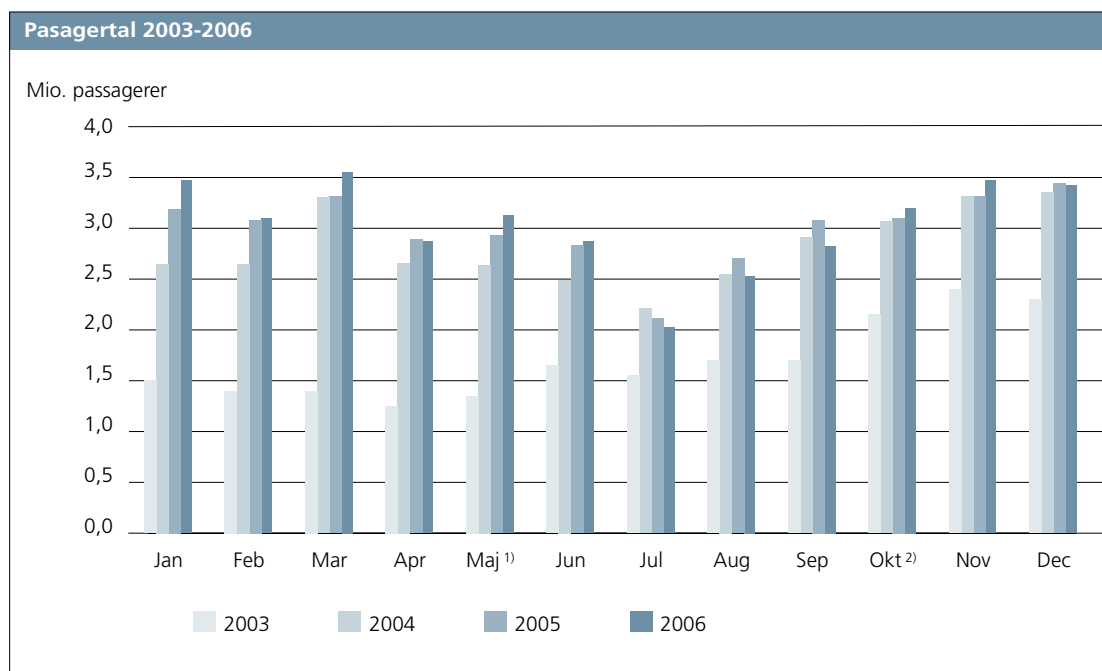
Passagertallet i 2006 har været lidt lavere end forventet. Dette kan primært forklares ved, at stationerne Amagerbro og Lergravsparken var lukkede i en periode på tre måneder på grund af anlægsarbejdet på etape 3. Der blev indsat busser til erstatning for den aflyste metrotrafik, men dette vurderes at have medført et tab på mindst halvdelen af passagererne til og fra de to stationer. Der var forventet et passagerfrafald som følge af lukningen af stationerne Amagerbro og Lergravsparken, men frafaldet har været højere end forventet. Samtidig har sommeren været præget af

meget uregelmæssig drift på S-banen, hvilket vurderes at have medført et lavere passagertal for Metroen.

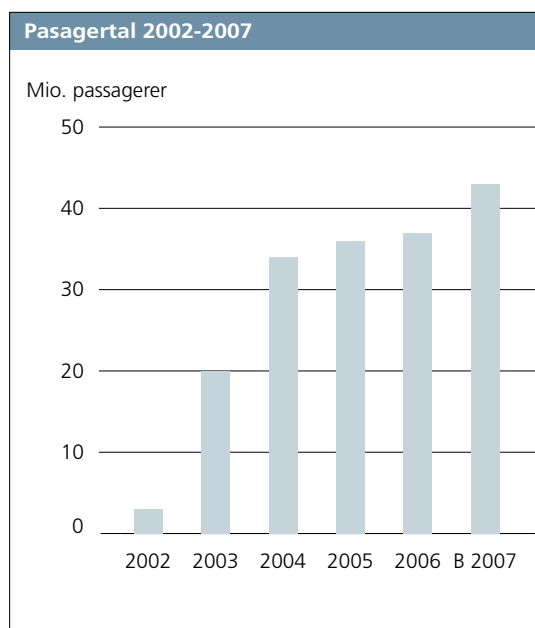
I 2007 er Ørestadsselskabets mål 43 mio. passagerer i Metroen, svarende til en forventet vækst på ca. 16 pct. Passagermålet er opstillet på baggrund af følgende overordnede vækstfaktorer for 2007: Åbningen af Metroens 3. etape (Østamagerbanen) i oktober 2007 er den mest betydende vækstfaktor i 2007, men er samtidig medvirkende til, at passagertallet er behæftet med ekstraordinær usikkerhed. Desuden indvirker den fortsatte udbygning af Ørestad, åbning af Ny Ellebjerg Station og 5-minutters drift på Ringbanen samt generelt indsving på passagertallet. Endvidere forventes det, at driftsstabiliteten fortsat er på et højt niveau.

**Driftskontrakten**

I henhold til Ørestadsloven er driften af Metroen udliceret. Driftskontrakten er indgået med Ansaldo, der har leveret selve Metro-systemet. Det vil sige tog, skinner, sikkerheds- og styresystemer med videre. Ansaldo har valgt driftsselskabet Metro Service A/S som underleverandør til at forestå drift og vedligehold af Metroen.



1) Etape 2a åbnede maj 2003  
 2) Etape 2b åbnede oktober 2003



Metroselskabernes bestyrelser har i marts 2006 besluttet at udnytte en optionsaftale, hvormed driftskontrakten med Ansaldo forlænges til oktober 2010.

Driftskontrakten med Ansaldo består af en fast grundbetaling og en variabel betaling, der blandt andet 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.

### Elektronisk rejsekort

Ørestadsselskabet er med en aktiepost på 8 pct. aktionær i Rejsekort A/S, der skal tilvejebringe et landsdækkende elektronisk billetsystem. Udover Ørestadsselskabet ejes Rejsekort A/S af en række trafikselskaber i Danmark, herunder DSB og HUR. Rejsekortselskabet har på baggrund af udbud i 2006 indgået en kontrakt med konsortiet East-West. Første fase af projektet, en pilotfase hvor systemet testes i et begrænset forsøgsområde omkring Roskilde, forventes igangsat i indeværende år. Pilotfasen omfatter ikke Metroen.

### Øvrige driftsforhold

Selskabets målsætning er en driftsstabilitet på 98 pct. Set som et gennemsnit over hele 2006 har driftsstabiliteten været på 98,3 pct., hvilket er højere end i 2005 (97,3 pct.), og lidt over selskabets målsætning.

Metroens seneste kundeundersøgelse fra 4. kvartal 2006, der er udført af Megafon, gav 98 pct. af kunderne udtryk for, at de generelt er tilfredse med Metroen.

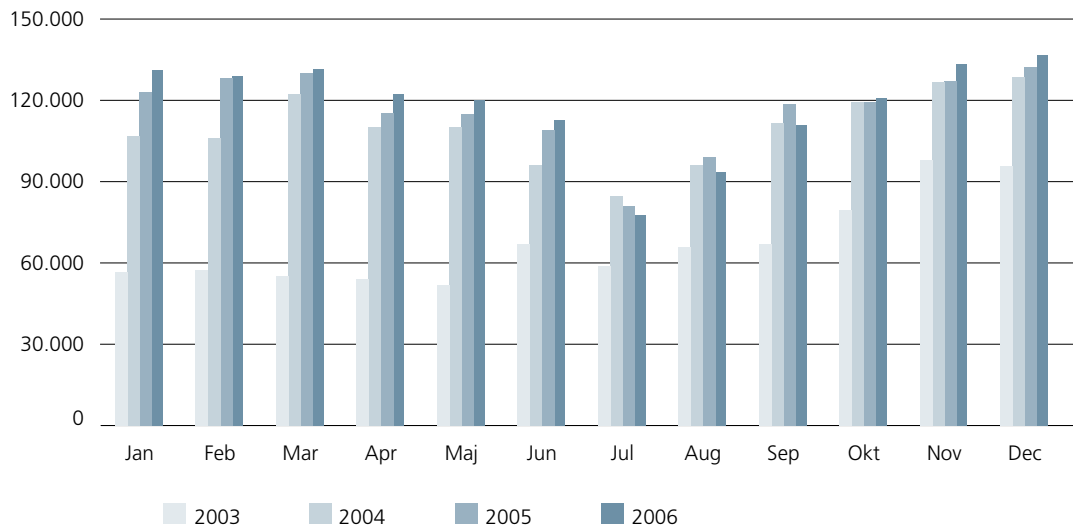
### Miljø

Tunnelvask er også gennemført i 2006. Analyser af tunnelvaskevandet foretaget i 2006 har vist en overskridelse af udledningstilladelsens grænseværdier. Afværgeforanstaltninger pågår.

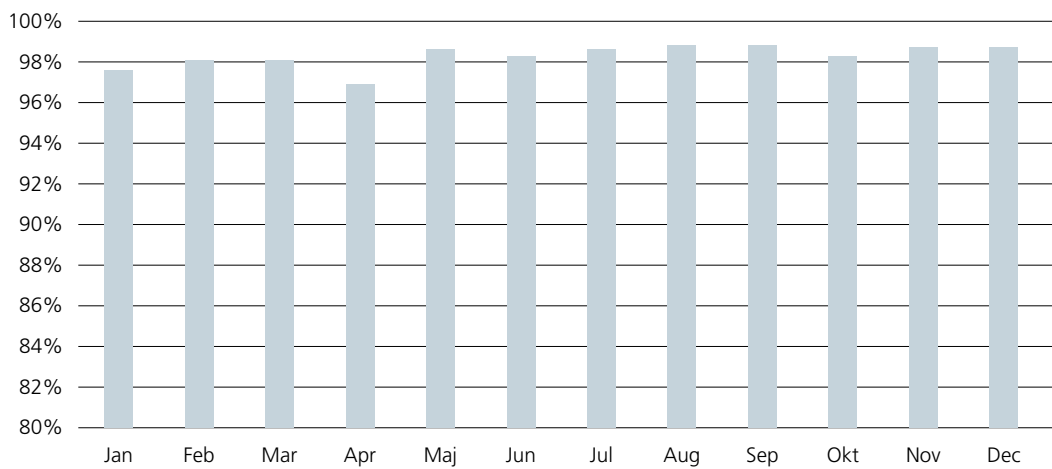
I slutningen af 2005 blev der foretaget luftmålinger af partikelindholdet på perronen ved Kongens Nytorv Metrostation. Miljøstyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt fastsat krav til partikelindholdet på tunnelstationerne.

**Metropåstigere pr. gennemsnitligt hverdagsdøgn 2003-2006**

Metropåstigere



**Metroens driftsstabilitet 2006**



# Metro Anlæg

## Årets investeringer

Med udgangen af 2006 er 11.790 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.959 mio. kr. afholdt. Dette svarer til en færdiggørelsesgrad på 99 pct.

I 2006 har der været afholdt investeringer på Metroens etape 1-3 for i alt 299 mio. kr. De resterende arbejder forventes at pågå frem til år 2008.

De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til anlægget af 3. etape (Lergravsparken-Lufthavnen). Ultimo 2006 er der på etape 3 afholdt anlægsinvesteringer for i alt 1.604 mio. kr. svarende til ca. 96 pct. af det samlede estimerede slutforbrug.

## Etape 1-2

Som omtalt andetsteds har anlægsejeren (COMET) indbragt økonomiske krav (claims) mod Ørestadsselskabet og Frederiksbergbaneselskabet for Voldgiftsretten.

## Etape 3

Metroens etape 3, Østamagerbanen, strækker sig fra Lergravsparken til Københavns Lufthavn. Anlægsarbejdet med etape 3, der blev påbegyndt i efteråret 2003, følger hovedtidsplanen og totalbudgettet.

Der har gennem året været fuld aktivitet på hele strækningen. Enkelte aktiviteter er forsinkede, men disse er ikke tidskritiske, og det forventes stadig, at den overordnede tidsplan overholdes, således at etape 3 vil kunne gå i drift oktober 2007.

## Sikkerhed og arbejdsmiljø

Sikkerhedsarbejdet på Etape 3 er i 2006 løbende blevet koordineret med entreprenørerne.

Arbejdsmiljøkampagnen "Safe Sites", som med en blanding af oplysning og konkurrence har sat arbejdsmiljøet i fokus, er fortsat i etape 3 regi, og der er gennemført to prisuddelinger i 2006.

Der har været registreret to anmeldelsespligtige arbejdsulykker i 2006. Med ca. 255.000 timer på projektet giver dette en ulykkesfrekvens på 7,9 per million arbejdstimer, hvilket er lavere end de foregående år (20,4 for 2005 og 20,9 for 2004) og meget lavere end den gennemsnitlige ulykkesfrekvens i bygge- og anlægsbranchen. I anlægget af Metroens etape 1 og 2 udgjorde slutfrekvensen for arbejdsulykker ca. 22 per million arbejdstimer.

Metroens investeringsbudget, 2006				
Mio. kr. (2006-priser) <sup>1)</sup>	Investeringer i 2006	Investeringer pr. 31/12-2006	Samlet budget	Forventet slutforbrug
1. etape	16	6.931	6.853	6.999
2. etape	6	3.255	3.468	3.284
3. etape	277	1.604	1.676	1.676
<b>I alt</b>	<b>299</b>	<b>11.790</b>	<b>11.997</b>	<b>11.959</b>

1) Eksklusiv omkostninger til mobilisering af driften og til valutakursregulering af anlægskontrakter og omkostninger afholdt på vegne af COMET.

# Koncern- og årsregnskab

# Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørestadsselskabet I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C samt interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S. Resultatopgørelsens opstilling er tilpasset for bedre at vise resultatdannelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de undtagelser, der fremgår af den beskrevne regnskabspraksis for den enkelte regnskabspost nedenfor.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og passiver til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det følgende.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter Ørestadsselskabet I/S (moderselskabet) og de selskaber (datterselskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Kontrol opnås ved, at moderselskabet enten direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøve bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Ørestadsselskabet I/S og dets datterselskaber. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede selskaber. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

### Andre ejere (minoritetsinteresser)

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%. Andre ejeres forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.



**Omregning fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, indregnes til historiske kurser.

**Selskabsskat**

Selskabet er ikke skattepligtigt.

## Resultatopgørelsen

**Indtægter**

Indtægter fra salg af arealer indregnes i resultatopgørelsen i det år, der foreligger en endeligt bindende salgsaftale.

Metroindtægter omfatter indtægter for udlejning af Metro, bidrag fra datterselskaber, samt reklameindtægter o.lign. i forbindelse med Metro.

Takstindbetalinger omfatter indbetalinger fra takstfællesskabet i hovedstadsområdet.

Værdi af eget arbejde omfatter de i året medgåede personaleomkostninger og andre omkostninger, der på grundlag af et skøn kan henføres til anlæg af metro. Beløbet er indregnet i kostprisen for Metro.

Andre driftsindtægter omfatter tilbageførsel af Københavns Kommunes nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for solgte arealer i Ørestad, direkte infrastrukturbidrag fra købere af arealer i Ørestad, administrationsbidrag fra datterselskaber og indtægter fra bl.a. mindre lejemål.

**Afgang af arealer**

Afgang af arealer omfatter den regnskabsmæssige værdi vedrørende de i regnskabsåret frasolgte arealer.

**Arealsalgsmkostninger**

Arealsalgsmkostninger omfatter omkostninger til mæglere, advokater, rådgivere, markedsføring samt drifts- og udviklingsomkostninger vedrørende selskabets arealer.

**Metroomkostninger**

Metroomkostninger omfatter betaling til driftsentreprenøren, selskabets omkostninger til kontraktstyring m.v. bidrag til datterselskaber, samt øvrige omkostninger med relation til Metro.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter honorarer, løn og andre personaleomkostninger til bestyrelse, ledelse, administrativt og teknisk personale.

**Andre eksterne omkostninger**

Under andre omkostninger indgår omkostninger til infrastruktur i Ørestad, information og administration.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på metroanlægget påbegyndes i forbindelse med, at anlægget tages i brug. Anlægget afskrives lineært over den forventede levetid.

**Finansielle poster**

Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, samt værdireguleringer af koncernens gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi. Finansieringsomkostninger, der på grundlag af et skøn kan henføres til metroens anlægsfase, indtægtsføres og indregnes i kostprisen for Metro. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Metro

Den ibrugtagne Metro måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter afholdte omkostninger til entreprenører, rådgivere mv. Kostprisen omfatter herudover de indirekte omkostninger, der er medgået i fremstillingsperioden og som kan henføres til Metro.

Renteomkostninger m.v. på lån til finansiering af Metro i fremstillingsperioden indregnes i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger på følgende kategorier med ensartede levetider:

Tunnel og skal af underjordiske stationer	100 år
Andre faste anlæg	50 år
Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	25 år
Øvrige tekniske installationer	10 år
Mindre anlægskomponenter	3 år

Udgifter, der øger genindvindingsværdien af Metroen, aktiveres og afskrives over den forventede levetid, mens øvrige udgifter udgiftsføres i takt med deres afholdelse. Omkostninger til slutarbejder o.lign. regulerer kostprisen og afskrives fra anlæggets ibrugtagningstidspunkt.

Metro nedskrives til genindvindingsværdi (inkl. samfundsøkonomiske værdier), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Anlæg af Metro

Anlæg af Metro måles til medgåede omkostninger til forundersøgelser, projektering og anlæg samt værdi af eget arbejde og en andel i finansieringsomkostninger. Der afskrives ikke på Metro under udførelse.

Metro under udførelse nedskrives til genindvindingsværdi (inkl. samfundsøkonomiske værdier), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Parkeringsanlæg

Parkeringsanlæg omfatter arealer udlagt til parkeringsformål samt omkostninger afholdt til anlæg og opførelse af parkeringsfaciliteter. Omkostninger til anlæg og opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Renteomkostninger m.v. på lån til finansiering af parkeringsanlæg i fremstillingsperioden indregnes i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger på følgende kategorier med ensartede levetider:

Parkeringspladser midlertidige	3 år
Parkeringsudstyr	10 år
Parkeringsanlæg i terræn (permanente)	20 år

Parkeringsanlæg nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	3 år
EDB-udstyr	3 år
Inventar og driftsmidler i øvrigt	5 år

Aktiver med en anskaffelsessum på mindre end 30.000 kr. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Kapitalandele i tilknyttede selskaber**

Kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes og måles i regnskabet for moderselskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af datterselskabernes resultat efter skat.

Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

#### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver – omfatter ikke børsnoterede aktier – måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi. I de tilfælde hvor en tilnærmet salgsværdi ikke kan beregnes, måles kapitalandelene til kostpris.

### **Omsætningsaktiver**

#### **Ørestadsarealet**

De indskudte arealer i Ørestad måles til seneste offentlige vurdering.

#### **Andre arealbesiddelser**

Andre arealbesiddelser måles til seneste offentlige vurdering. Arealbesiddelser, hvor der er indgået bindende købsaftale måles til salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

#### **Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter**

Langfristet gæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris, og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under langfristet gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under banklån.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter banklån, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Pengestrømsopgørelse

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter samt for finansielle indtægter og finansielle udgifter.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i tilgodehavender og gæld, samt finansielle indtægter og finansielle udgifter.

### **Likvider**

Likvider omfatter kassebeholdning, obligationsbeholdning og bankindeståender.

## Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter (primært segment). Koncernen driver kun erhvervs-mæssig virksomhed i Danmark. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis og interne økonomistyring.

Koncernens forpligtelser er ikke fordelt på forretningssegmenterne. Den langt overvejende del af forpligtelserne vedrører Metro.

## Nøgletal

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Kapitalindestående ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

# Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2006

Note	(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
		2006	2005	2006	2005
	<b>Indtægter</b>				
2	Salg af arealer	2.422.229	822.149	2.408.793	802.789
3	Metroindtægter	26.630	0	27.937	0
3	Takstindbetalinger	245.433	175.243	245.433	175.243
	Værdi af eget arbejde	6.162	15.721	0	0
2	Andre driftsindtægter	35.854	42.138	42.769	62.551
		<b>2.736.308</b>	<b>1.055.251</b>	<b>2.724.932</b>	<b>1.040.583</b>
	<b>Omkostninger</b>				
13,14	Afgang af arealer	-388.912	-273.988	-397.091	-255.628
	Arealsalgsmkostninger	-34.190	-17.285	-31.430	-15.553
3	Metroomkostninger	-275.836	-234.763	-275.836	-217.493
4	Personaleomkostninger	-49.971	-42.316	-48.291	-40.553
2,5	Andre eksterne omkostninger	-100.818	-128.956	-95.360	-125.866
7,8,13	Afskrivninger	-345.237	-373.851	-220.222	-243.508
		<b>-1.194.964</b>	<b>-1.071.159</b>	<b>-1.068.230</b>	<b>-898.601</b>
1	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.541.344</b>	<b>-15.908</b>	<b>1.656.702</b>	<b>141.982</b>
6	<b>Finansielle poster</b>				
10	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	-192.052	-250.309
	Finansielle indtægter	852.406	74.786	1.023.572	237.825
	Finansielle omkostninger	-687.760	-1.013.301	-685.474	-1.012.867
	Aktivering af finansielle nettoomkostninger	7.881	201	0	0
		<b>172.527</b>	<b>-938.314</b>	<b>146.046</b>	<b>-1.025.351</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.713.871</b>	<b>-954.222</b>	<b>1.802.748</b>	<b>-883.369</b>
	Andre ejeres andel af koncernens resultat	-88.877	-70.853	0	0
	<b>Selskabets andel af årets resultat</b>	<b>1.802.748</b>	<b>-883.369</b>	<b>1.802.748</b>	<b>-883.369</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Overført til næste år			1.802.748	-883.369
				<b>1.802.748</b>	<b>-883.369</b>

# Balance

Pr. 31. december 2006

Note	(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
		2006	2005	2006	2005
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
8	Metro	11.283.593	11.611.237	7.503.450	7.712.313
9	Anlæg af Metro	1.515.258	1.253.024	401	0
13	Parkeringsanlæg	92.625	32.570	0	0
7	Driftsmidler og inventar	159	250	159	250
		<b>12.891.635</b>	<b>12.897.081</b>	<b>7.504.010</b>	<b>7.712.563</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	801.925	631.809
11	Andre kapitalandele	7.802	7.802	7.802	7.802
12	Tilgodehavende – Frederiksbergbaneselskabet	0	0	4.363.643	4.426.000
12	Tilgodehavende – Frederiksberg Kommune	196.317	200.745	0	0
12	Øvrige tilgodehavender	20.486	7.037	20.486	7.037
		<b>224.605</b>	<b>215.584</b>	<b>5.193.856</b>	<b>5.072.648</b>
	<b>Anlægsaktiviteter i alt</b>	<b>13.116.240</b>	<b>13.112.665</b>	<b>12.697.866</b>	<b>12.785.211</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>					
13	<b>Ørestadsarealet</b>	<b>4.287.249</b>	<b>2.966.267</b>	<b>4.287.249</b>	<b>2.966.267</b>
14	<b>Andre arealbesiddelser</b>	<b>2.700</b>	<b>6.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavende – Østamagerbaneselskabet	0	0	166.020	137.109
	Tilgodehavende – Ørestadsparkering A/S	0	0	11.558	98
	Andre tilgodehavender	2.541.981	1.964.512	2.219.883	1.705.986
		<b>2.541.981</b>	<b>1.964.512</b>	<b>2.397.461</b>	<b>1.843.193</b>
	<b>Likvide midler</b>	<b>1.136.053</b>	<b>939.187</b>	<b>1.107.232</b>	<b>938.421</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.967.983</b>	<b>5.876.566</b>	<b>7.791.942</b>	<b>5.747.881</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>21.084.223</b>	<b>18.989.231</b>	<b>20.489.808</b>	<b>18.533.092</b>

# Balance

Pr. 31. december 2006

Note (1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
<b>16 KAPITALINDESTÅENDE</b>				
Pr. 1. januar	-59.436	834.745	-59.436	834.745
Årets tilgang	3.520.822	-894.181	3.520.822	-894.181
	<b>3.461.386</b>	<b>-59.436</b>	<b>3.461.386</b>	<b>-59.436</b>
<b>Andre ejeres relative andel</b>	<b>505.075</b>	<b>431.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>				
Langfristede gældsforpligtelser	<b>13.200.840</b>	<b>17.459.040</b>	<b>13.150.397</b>	<b>17.459.040</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>				
17 Banklån	3.603.573	765.243	3.538.102	743.164
Kreditorer	144.281	121.436	132.547	119.258
Gæld til Ørestadsparkering A/S	0	0	43.843	0
18 Anden gæld	169.067	271.779	163.533	271.066
	<b>3.916.922</b>	<b>1.158.458</b>	<b>3.878.025</b>	<b>1.133.488</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.117.762</b>	<b>18.617.498</b>	<b>17.028.422</b>	<b>18.592.528</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>21.084.223</b>	<b>18.989.231</b>	<b>20.489.808</b>	<b>18.533.092</b>
19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
20 Revisionshonorar				
21 Nærtstående parter				

# Pengestrømsopgørelse

(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>				
Arealindtægter mv.	2.458.083	864.287	2.451.562	865.340
Metroindtægter	26.630	0	27.937	0
Takstindbetalinger	245.433	175.243	245.433	175.243
Arealsalgsomkostninger	-34.190	-17.285	-31.430	-15.553
Metroomkostninger	-275.836	-234.763	-275.836	-217.493
Personaleomkostninger	-49.971	-42.316	-48.291	-40.553
Andre eksterne omkostninger	-100.818	-128.956	-95.360	-125.866
Tilgang arealbesiddelser	0	-5.750	0	0
	<b>2.269.331</b>	<b>610.460</b>	<b>2.274.015</b>	<b>641.118</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>				
Direkte aktiverede omkostninger anlæg	-313.668	-350.416	-11.668	-51.153
Nettokøb af anlægsaktiver	0	-242	0	-242
Indskud i kapitalandele	0	-5.989	-237.753	-272.948
	<b>-313.668</b>	<b>-356.647</b>	<b>-249.421</b>	<b>-324.343</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>				
Låneoptagelse, netto	-4.258.200	2.151.770	-4.308.643	2.151.770
Banklån	2.838.330	-476.500	2.794.938	-491.026
Tilgodehavender	-586.491	-260.102	-629.775	-328.500
Andre ejers indskud	162.784	142.950	0	0
Kreditorer og anden gæld	-79.866	41.553	-50.401	40.232
Nettofinansieringsomkostninger	164.646	-938.515	338.098	-775.042
	<b>-1.758.796</b>	<b>661.156</b>	<b>-1.855.783</b>	<b>597.434</b>
Årets ændring i likvide midler	196.866	914.969	168.811	914.209
Likvide midler primo	939.187	24.218	938.421	24.212
<b>Likvide midler ultimo</b>	<b>1.136.053</b>	<b>939.187</b>	<b>1.107.232</b>	<b>938.421</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.



## Noter

### Note 1 Segmentoplysninger

<i>Koncern</i>	<i>Metro</i>	<i>Ørestad</i>	<i>Ikke fordelt</i>	<i>I alt</i>
Indtægter	272.063	2.453.917	10.328	2.736.308
Omkostninger	-618.588	-488.908	-87.468	-1.194.964
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-346.525</b>	<b>1.965.009</b>	<b>-77.140</b>	<b>1.541.344</b>
Anlægsaktiver	12.798.851	92.625	224.764	13.116.240
Omsætningsaktiver	0	4.287.249	3.680.734	7.967.983

<i>Ørestadsselskabet I/S</i>	<i>Metro</i>	<i>Ørestad</i>	<i>Ikke fordelt</i>	<i>I alt</i>
Indtægter	273.370	2.439.840	11.722	2.724.932
Omkostninger	-495.976	-492.680	-79.574	-1.068.230
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-222.606</b>	<b>1.947.160</b>	<b>-67.852</b>	<b>1.656.702</b>
Anlægsaktiver	7.503.851	0	5.194.015	12.697.866
Omsætningsaktiver	0	4.287.249	3.504.693	7.791.942

### Note 2 Salg af arealer

Salg af arealer i 2006 vedrører selskabets arealer i Ørestad samt arealer, der grænser op til banearalerne. I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad (herunder parkering). En del af årets samlede salgsindtægt anvendes således til dette formål.

Selskabet får af Københavns Kommune tilbageført kommunens nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for de solgte arealer i Ørestad. Selskabet har i 2006 modtaget 28 mio. kr., der indgår i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter".

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
<b>Note 3 Metro</b>				
<b>METROINDTÆGTER</b>				
Udlejning af Metro	18.725	27.629	18.725	27.629
Øvrige indtægter	7.905	3.976	9.212	6.534
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	0	-31.605	0	-34.163
<b>I alt</b>	<b>26.630</b>	<b>0</b>	<b>27.937</b>	<b>0</b>
Takstindbetalinger	245.433	236.541	245.433	236.541
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	0	-61.298	0	-61.298
<b>Takstindbetalinger, i alt</b>	<b>245.433</b>	<b>175.243</b>	<b>245.433</b>	<b>175.243</b>
<b>METROOMKOSTNINGER</b>				
Betaling for drift	-245.433	-242.613	-245.433	-242.613
Kontraktstyring mv.	-24.198	-26.745	-24.198	-26.745
Øvrige omkostninger	-6.205	-9.270	-6.205	-9.270
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	0	43.865	0	61.135
<b>I alt</b>	<b>-275.836</b>	<b>-234.763</b>	<b>-275.836</b>	<b>-217.493</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-3.773</b>	<b>-59.520</b>	<b>-2.466</b>	<b>-42.250</b>
<b>Afskrivninger</b>	<b>-342.752</b>	<b>-372.739</b>	<b>-220.140</b>	<b>-243.377</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-346.525</b>	<b>-432.259</b>	<b>-222.606</b>	<b>-285.627</b>
<b>Anlægsaktiver pr. 31. december 2006, jf. note 8 og 9</b>	<b>12.798.851</b>	<b>12.864.261</b>	<b>7.503.851</b>	<b>7.712.313</b>

Selskabet har udliciteret driften af Metroen. Lejebetalingen afhænger af Metroens samlede driftsresultat. I 2006 har Metroen haft 37 mio. passagerer (36 mio. i 2005). Takstindbetalingen i 2006 er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt på 6,73 kr. (6,48 kr. i 2005). I øvrige indtægter i Ørestadsselskabet indgår bidrag fra Frederiksbergbaneselskabet på 1 mio. kr.

Takstindbetalingerne for 2006 er afregnet efter den af Transport og Energiministeren udmeldte indtægtsdelingsmodel, som indgår i principaftalen om udvidelsen af Metroen med en Cityring, jf. omtalen i ledelsesberetningen.

Resultatet før afskrivninger for Metro i 2006 udgør et underskud på 4 mio. kr. for koncernen og 2 mio. kr. for Ørestadsselskabet. Det tilsvarende resultat for 2005 udgør, eksklusive konsekvenserne af den nye indtægtsdelingsmodel for 2004, et underskud på 10 mio. kr. for koncernen og 8 mio. kr. for Ørestadsselskabet.

## Note 4 Personaleomkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Lønninger og honorarer	42.608	35.457	41.432	34.050
Pensioner	4.454	4.346	4.131	4.177
Udgifter til social sikring	1.973	1.501	1.792	1.314
Øvrige personaleomkostninger	936	1.012	936	1.012
	<b>49.971</b>	<b>42.316</b>	<b>48.291</b>	<b>40.553</b>
Heraf udgør:				
Løn til direktionen	4.137	3.757	3.318	2.952
Pension til direktionen	599	554	476	433
Honorar til bestyrelsen	890	890	610	610
Gennemsnitligt antal medarbejdere (årsværk)	62	65	58	63

Resultatløn for Ørestadsselskabets direktion udgør op til 15 % af deres løn.

## Note 5 Andre eksterne omkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Administrationsomkostninger	29.318	14.843	26.339	12.916
Konsulentomkostninger	24.826	30.833	22.347	29.670
Anlægsomkostninger (infrastruktur)	46.674	83.280	46.674	83.280
	<b>100.818</b>	<b>128.956</b>	<b>95.360</b>	<b>125.866</b>

Under andre eksterne omkostninger indgår i alt 64 mio. kr. (102 mio. kr. i 2005) vedrørende selskabets etablering af infrastruktur i Ørestad.

Under administrationsomkostninger indgår momsomkostninger vedrørende tidligere år på 11 mio. kr. som følge af, at der er kommet en afklaring vedrørende "splitmoms" (delvis moms).

## Note 6 Finansielle poster

Selskabets regnskabspraksis for finansielle poster indebærer, at der på selskabets låneportefølje skal foretages indregning af årets markedsværdireguleringer (dagsværdiregulering). Disse ændringer i markedsværdierne resultatføres. I 2006 er der bogført en indtægt under markedsværdiregulering på i alt 761 mio. kr. (udgift på 248 mio. kr. i 2005).

I moderselskabet er indregnet renteindtægter fra datterselskaber på i alt 193 mio. kr. (189 mio. kr. i 2005).

## Note 7 Driftsmidler og inventar

	Koncern	Ørestadsselskabet I/S
<b>ANSKAFFELSESSUM</b>		
Pr. 1. januar 2006	6.001	6.001
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>6.001</b>	<b>6.001</b>
<b>AFSKRIVNINGER</b>		
Pr. 1. januar 2006	5.751	5.751
Årets tilgang	91	91
Årets afgang	0	0
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>5.842</b>	<b>5.842</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2005</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2006</b>	<b>159</b>	<b>159</b>

Afskrivningerne foretages lineært over aktiverens forventede levetid.

## Note 8 Metro Anlæg

Koncern	Tunnel og skal af underjordiske stationer	Andre faste anlæg	Rullende mate- riel, mekaniske og elektriske installationer	Øvrige tekniske installationer	Mindre anlægs- komponenter	I alt
<b>ANSKAFFELSESSUM</b>						
Pr. 1. januar 2006	5.409.449	3.103.148	3.133.511	967.611	103.000	12.716.719
Årets tilgang	5.156	3.216	5.811	914	0	15.097
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>5.414.605</b>	<b>3.106.364</b>	<b>3.139.322</b>	<b>968.525</b>	<b>103.000</b>	<b>12.731.816</b>
<b>AFSKRIVNINGER</b>						
Pr. 1. januar 2006	160.438	192.201	367.865	285.542	99.436	1.105.482
Årets tilgang	54.222	62.291	125.678	96.986	3.564	342.741
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>214.660</b>	<b>254.492</b>	<b>493.543</b>	<b>382.528</b>	<b>103.000</b>	<b>1.448.223</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2005</b>	<b>5.249.011</b>	<b>2.910.947</b>	<b>2.765.646</b>	<b>682.069</b>	<b>3.564</b>	<b>11.611.237</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2006</b>	<b>5.199.945</b>	<b>2.851.872</b>	<b>2.645.779</b>	<b>585.997</b>	<b>0</b>	<b>11.283.593</b>

I bogført værdi pr. 31. december 2006 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 1.070 mio. kr.

Ørestadsselskabet I/S	Tunnel og skal af underjordiske stationer	Andre faste anlæg	Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	Øvrige tekniske installationer	Mindre anlægs-komponenter	I alt
<b>ANSKAFELSESSUM</b>						
Pr. 1. januar 2006	3.354.793	2.599.966	1.866.664	588.708	77.000	8.487.131
Årets tilgang	3.684	2.855	4.084	644	0	11.267
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>3.358.477</b>	<b>2.602.821</b>	<b>1.870.748</b>	<b>589.352</b>	<b>77.000</b>	<b>8.498.398</b>

<b>AFSKRIVNINGER</b>						
Pr. 1. januar 2006	107.166	166.109	236.920	187.623	77.000	774.818
Årets tilgang	33.702	52.239	75.048	59.141	0	220.130
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>140.868</b>	<b>218.348</b>	<b>311.968</b>	<b>246.764</b>	<b>77.000</b>	<b>994.948</b>

<b>Bogført værdi pr. 31. december 2005</b>	<b>3.247.627</b>	<b>2.433.857</b>	<b>1.629.744</b>	<b>401.085</b>	<b>0</b>	<b>7.712.313</b>
--------------------------------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------	------------------

<b>Bogført værdi pr. 31. december 2006</b>	<b>3.217.609</b>	<b>2.384.473</b>	<b>1.558.780</b>	<b>342.588</b>	<b>0</b>	<b>7.503.450</b>
--------------------------------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------	------------------

I bogført værdi pr. 31. december 2006 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 677 mio. kr.

#### Note 9 Anlæg af Metro

Koncern	Direkte aktiverede omkostninger	Værdi af eget arbejde	Finansieringsomkostninger (netto)	I alt
<b>ANSKAFELSESSUM</b>				
Pr. 1. januar 2006	1.142.787	17.292	92.945	1.253.024
Årets tilgang	248.712	6.162	7.360	262.234
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>1.391.499</b>	<b>23.454</b>	<b>100.305</b>	<b>1.515.258</b>

Ørestadsselskabet I/S	Direkte aktiverede omkostninger	Værdi af eget arbejde	Finansieringsomkostninger (netto)	I alt
<b>ANSKAFELSESSUM</b>				
Pr. 1. januar 2006	0	0	0	0
Årets tilgang	401	0	0	401
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>401</b>

Anlæg af Metro består af Østamagerbaneselskabets medgåede omkostninger til forundersøgelser, projektering og anlæg, værdi af eget arbejde og en andel af finansieringsomkostningerne samt Ørestadsselskabets og Frederiksbergbaneselskabets omkostninger til implementering af rejsekort.

#### Note 10 Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Ørestadsselskabets ejerandel er 70% i Frederiksbergbaneselskabet I/S, mens ejerandelen er 55% i Østamagerbaneselskabet I/S.

Ørestadsselskabet har i 2003 stiftet Ørestadsparkering A/S. Ørestadsselskabet ejer 100 % af selskabets aktiekapital, der er tegnet ved indskud af arealer.

Selskaberne har hjemsted i Københavns Kommune.

<i>Ørestadsselskabet I/S</i>	<i>Ørestads- parkering A/S</i>	<i>Frederiksberg- baneselskabet I/S</i>	<i>Østamager- baneselskabet I/S</i>	<i>Kapitalandele i alt</i>
Pr. 1. januar 2006	9.896	0	621.913	631.809
Kapitalindskud	0	81.463	156.291	237.754
Årets tilgang/afgang	14.614	-205.877	-789	-192.052
Nulstilling jf. regnskabspraksis	0	124.414	0	124.414
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>24.510</b>	<b>0</b>	<b>777.415</b>	<b>801.925</b>

Moderselskabets kapitalandel i Frederiksbergbaneselskabet I/S er målt til 0 kr. som følge af negativ regnskabsmæssig indre værdi. Tilgodehavende hos Frederiksbergbaneselskabet er nedskrevet med moderselskabets andel.

#### Note 11 Andre kapitalandele

Andre kapitalandele udgøres af selskabets aktier i Rejsekort A/S opgjort til kostpris. Aktiebesiddelsen udgør mindre end 10% af den samlede aktiekapital i Rejsekort A/S.

#### Note 12 Finansielle anlægsaktiver/tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender hos Frederiksbergbaneselskabet består af Frederiksbergbaneselskabets andel af de fælles anlægs- og projekteringsomkostninger mv. samt hertil medgåede finansieringsudgifter, som ved årsskiftet var endeligt fastlagt i form af gældsbreve. Moderselskabets tilgodehavende hos Frederiksbergbaneselskabet er nedskrevet som følge af negativ regnskabsmæssig indre værdi. Årets afgang i tilgodehavendet udgør 62 mio. kr.

Koncernens tilgodehavende hos Frederiksberg Kommune vedrører meromkostninger til flytning af Frederiksberg Station, samt overdækning med videre af strækningen Frederiksberg til Fasanvej. Kommunens betaling for meromkostningerne sker sammen med betalingen af kommunens andel af øvrige anlægsomkostninger til Frederiksbergbanen. Årets nettoafgang udgør 4 mio. kr.

Øvrige tilgodehavender er selskabets ansvarlige lånekapital i Rejsekort A/S. I 2006 har selskabet indskudt ansvarlig lånekapital på 13 mio. kr.

## Note 13 Ørestadsarealet

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
<b>AREALINDTÆGTER</b>				
Salg af arealer	2.418.379	704.047	2.408.793	704.047
Kanalbidrag o.lign.	0	112	0	112
Tilbageført grundskyld	28.201	28.039	28.201	28.039
Øvrige indtægter	7.337	12.744	2.846	10.669
<b>Arealindtægter i alt</b>	<b>2.453.917</b>	<b>744.942</b>	<b>2.439.840</b>	<b>742.867</b>
<b>AREALOMKOSTNINGER</b>				
Afgang af arealer	-386.412	-207.595	-397.091	-207.595
Areal salgssomkostninger	-31.429	-15.550	-31.429	-15.553
Infrastruktur omkostninger	-68.664	-105.507	-64.160	-102.826
<b>Arealomkostninger, i alt</b>	<b>-486.505</b>	<b>-328.652</b>	<b>-492.680</b>	<b>-325.974</b>
<b>Afskrivninger</b>	<b>-2.403</b>	<b>-981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.965.009</b>	<b>415.309</b>	<b>1.947.160</b>	<b>416.893</b>
<b>PARKERINGSANLÆG</b>				
<b>Anskaffelsessum</b>				
Pr. 1. januar 2006	33.872	22.796	0	0
Årets tilgang	62.458	11.076	0	0
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>96.330</b>	<b>33.872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Afskrivninger</b>				
Pr. 1. januar 2006	1.302	321	0	0
Årets tilgang	2.403	981	0	0
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>3.705</b>	<b>1.302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 31. december 2005</b>	<b>32.570</b>	<b>22.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 31. december 2006</b>	<b>92.625</b>	<b>32.570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ØRESTADSAREALET</b>				
Pr. 1. Januar 2006	2.966.267	3.184.674	2.966.267	3.184.674
Regulering	1.718.074	-10.812	1.718.074	-10.812
Årets afgang	-397.091	-207.595	-397.091	-207.595
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>4.287.249</b>	<b>2.966.267</b>	<b>4.287.249</b>	<b>2.966.267</b>

De indskudte arealer i Ørestad er værdiansat til arealernes offentlige vurdering i 2006. Selskabet har klaget over vurderingen. Årets afgang vedrører solgte arealer i Ørestad.

I bogført værdi pr. 31. december 2006 under parkeringsanlæg, er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 1 mio. kr.

#### Note 14 Andre arealbesiddelser

Østamagerbaneselskabet har, i forbindelse med anlæg af Metro (etape 3), overtaget arealer i forbindelse med ekspropriation. Arealet er værdiansat til salgspris, da der er indgået bindende købsaftale.

#### Note 15 Omsætningsaktiver/tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender hos Østamagerbaneselskabet består af Østamagerbaneselskabets andel af de fælles anlægs- og projekteringsomkostninger m.v. samt hertil medgåede finansieringsudgifter.

Selskabets tilgodehavender hos Ørestadsparkering består af salg af byggeret.

Selskabet har med henblik på at sikre anlægsentreprenøren en rimelig likviditet i anlægsperioden etableret en likviditetsordning (likviditetsbro). I "Andre tilgodehavender" pr. 31. december 2006 er indeholdt en akkumuleret udbetaling på 839 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 671 mio. kr.

Under andre tilgodehavender indgår tillige tilgodehavender vedrørende salg af arealer med 943 mio. kr., tilgodehavende moms m.v. med 170 mio. kr. og periodeafgrænsningsposter på 38 mio. kr.

Af selskabets tilgodehavender pr. 31. december 2006 forfalder 1.171 mio. kr. til betaling senere end 1. januar 2008.

#### Note 16 Kapitalindestående

Koncern	Indskud af arealer	Regulering af arealværdier	Andre reguleringer	Overført overskud	I alt
Pr. 1. januar 2006	436.694	3.639.142	63.837	-4.199.109	-59.436
Tilgang	0	1.718.074	0	1.802.748	3.520.822
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>436.694</b>	<b>5.357.216</b>	<b>63.837</b>	<b>-2.396.361</b>	<b>3.461.386</b>

Andre ejeres relative andel af datterselskaber 505.075

Ørestadsselskabet I/S	Indskud af arealer	Regulering af arealværdier	Andre reguleringer	Overført overskud	I alt
Pr. 1. januar 2006	436.694	3.639.142	63.837	-4.199.109	-59.436
Tilgang	0	1.718.074	0	1.802.748	3.520.822
<b>Pr. 31. december 2006</b>	<b>436.694</b>	<b>5.357.216</b>	<b>63.837</b>	<b>-2.396.361</b>	<b>3.461.386</b>

Kapitalindestående primo består af ejernes oprindelige indskud af Ørestadsarealet på 112 mio. kr. i 1995 og indskuddet af grunde og bygninger i Københavns Havn på 324 mio. kr. i 1994 samt de overførte resultater for tidligere år og reguleringer af aktiverne.

I årets tilgang under "overført overskud" er indregnet selskabets relative andel af tilgang i 2006 i tilknyttede selskabers kapitalindestående, jf. note 10.

Andre ejeres relative andel af datterselskaber udgøres af Frederiksberg Kommunes ejerandel af Frederiksbergbaneselskabets kapitalindestående, samt Københavns Amts ejerandel af Østamagerbaneselskabets kapitalindestående.



## Note 17 Langfristede gældsforpligtelser

	<i>Nominal låneportefølje</i>	<i>Kursudsving</i>	<i>I alt</i>
Langfristet gæld pr. 1. januar 2006	16.042.234	1.416.806	17.459.040
Årets nettotilgang	-3.543.223	-765.420	-4.308.643
<b>Langfristet gæld pr. 31. december 2006</b>	<b>12.499.011</b>	<b>651.386</b>	<b>13.150.397</b>

Fra selskabets langfristede gæld pr. 1. januar 2006 er overført 3.538 mio. kr. til banklån under kortfristet gæld (nominelt 3.497 mio. kr.). Denne gældspost forfalder til indfrielse i 2007. Af den anførte tilgang under kursudsving udgør årets markedsværdireguleringer i alt en indtægt på 761 mio. kr.

Som led i selskabets styring af risici i forbindelse med låneporteføljen anvendes rente- og valutaswaps. Swaps indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske finansielle institutioner, således at modpartsrisikoen i videst muligt omfang begrænses.

**Renterisiko pr. 31. december 2006 opgjort i mio. kr.**

<i>Forfaldstidspunkt</i>	<i>Nominal låneportefølje</i>	<i>Fast forrentning inkl. swap</i>	<i>Effektiv rente</i>
1-5 år	7.750	1.750	-
> 5 år	4.749	8.451	-
	<b>12.499</b>	<b>10.201</b>	-
0-1 år	3.497	1.322	-
	<b>15.996</b>	<b>11.523</b>	<b>4,1%</b>

**Valutaeksposering pr. 31. december 2006 opgjort i mio. kr.**

<i>Valuta</i>	<i>Betaling/ udløb</i>	<i>Nominal gældsforpligtelse</i>	<i>Afdækket af valutaswap mv.</i>	<i>Nettoposition</i>
EUR	< 1 år	0	0	0
EUR	> 1 år	4.177	0	4.177
GBP	< 1 år	0	0	0
GBP	> 1 år	772	772	0
NOK	< 1 år	0	0	0
NOK	> 1 år	1.177	1.177	0
		<b>6.126</b>	<b>1.949</b>	<b>4.177</b>

Markedsværdien af indgåede swaps til omlægning af rente og valuta eller afdækning af rente- og valutarisici på lån er opgjort til en samlet negativ værdi på 359 mio. kr.

## Note 18 Anden gæld

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2006	2005	2006	2005
Skyldig A-skat m.v.	4.093	266	3.544	58
Skyldige feriepenge	6.663	5.631	6.663	5.631
Skyldige omkostninger	158.311	265.882	153.326	265.377
	<b>169.067</b>	<b>271.779</b>	<b>163.533</b>	<b>271.066</b>

Af skyldige omkostninger vedrører 125 mio. kr. periodiserede rentebetalinger.

## Note 19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

<i>Alle beløb er angivet i 2006-prisniveau.</i>	<i>Igangværende kontrakter, Metro (mio. kr.)</i>
Ørestadsselskabet	15
Frederiksbergbaneselskabet	9
Østamagerbaneselskabet	47
<b>Samlet</b>	<b>71</b>

De indgåede igangværende kontrakter med rådgivere og entreprenører vedrørende Metro har en samlet restværdi på 71 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 15 mio. kr. Anlægget af Metro indebærer endvidere ekspropriationer og lignende, for hvilke selskaberne betaler erstatning til de berørte ejere. Størrelsen af de fremtidige erstatninger er endnu ikke afgjort.

En af selskabets hovedentreprenører har i forbindelse med gennemførelsen af entrepriserne rejst en række krav overfor metroselskaberne. Kravene omfatter fortrinsvis kalenderårene 1999 til 2002. Sagen er indbragt for voldgiftsretten. Der henvises i øvrigt til omtalen af "Claim situationen" i ledelsesberetningen.

Selskabet har herudover kontrakter med entreprenører vedrørende udvikling af Ørestad med en samlet restværdi på 100 mio. kr.

Med henblik på driften af Metro indtil oktober 2010 er der endvidere indgået kontrakt med en samlet restværdi ultimo 2006 på 1.053 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 685 mio. kr. Indtægterne i forbindelse med driften forventes at overstige kontraktudgiften. Der henvises i øvrigt til omtalen i ledelsesberetningen.

Selskabet har indgået betingede salgsaftaler om 28.500 etagemeter areal i Ørestad til en samlet værdi af 133 mio. kr. Salgene indtægtsføres, når betingelserne er opfyldt.

Selskabet har vedrørende salg/option af ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Selskabet har vedrørende salg til en samlet værdi af 128 mio. kr. aftalt at selskabet under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

Selskabet har overfor Ørestadsparkering A/S tilkendegivet at ville apportindskyde byggeretter op til 23.000 etagemeter, til to igangværende byggerier af P-huse i Ørestad City. Indskuddene foretages på et tidspunkt frem til ibrugtagningen af anlæggene.

## Note 20 Revisionshonorar

	<i>Koncern</i>		<i>Ørestadsselskabet I/S</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	638	277	472	200
Rigsrevisionen	1.209	550	1.031	467
Kommunernes Revision	92	71	0	0
Deloitte	361	213	0	0
Andre ydelser	1.446	1.265	1.260	1.121

## Note 21 Nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og koncernen i perioden:

Københavns Kommune har tilbageført kommunens nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for de solgte arealer i Ørestad til Ørestadsselskabet I/S.

Koncernens direktioner har modtaget vederlag i form af løn og pension jf. note 4.

Koncernens bestyrelser har modtaget vederlag i form af bestyrelseshonorar jf. note 4.

Transaktioner mellem nærtstående parter og Ørestadsselskabet I/S i perioden:

Københavns Kommune har tilbageført kommunens nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for de solgte arealer i Ørestad til Ørestadsselskabet I/S.

Selskabets direktion har modtaget vederlag i form af løn og pension jf. note 4.

Selskabets bestyrelse har modtaget vederlag i form af bestyrelseshonorar jf. note 4.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gennemført transaktioner med selskabets nærtstående parter.

# Ørestadsselskabets bestyrelse og direktion

## Bestyrelsen

Ørestadsselskabets bestyrelse består af seks medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne har foruden deres bestyrelseshverv i Ørestadsselskabet følgende beskæftigelser og tillidshverv:

### **Henning Christophersen (formand)**

Partner, Kreab Brussels

*Bestyrelsesformand for:* The European Institute of Public Administration, Frederiksbergbaneselskabet I/S  
*Bestyrelsesmedlem i:* Danske Bank A/S, Rockwool-fonden

### **Jesper Christensen (næstformand)**

Gruppeformand, regnskabschef (pt. orlov)

*Bestyrelsesmedlem i:* Frederiksbergbaneselskabet I/S, trafikelskabet MOVIA

*Medlem af:* Borgerrepræsentationen i København (2. næstformand), revisionsudvalget (formand), Økonomiudvalget, Børne- og ungdomsudvalget, Valgudvalget, Den Kommunale Momsfond, Københavns Erhvervsråd, Københavns Kommunes Ungdomsskole (formand)

### **Hans Jensen**

Formand for LO

*Bestyrelsesformand for:* A/S A-Pressen, AKF-Holding A/S, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Højstrupgård A/S, Fondsmæglerselskabet af 2004 A/S, FMS Holding af 2004 A/S, Fåmandsforeningen LD

*Bestyrelsesmedlem i:* Arbejdernes Landsbank, A/S Panda VVS, ATP, Dansk Erhvervsinvestering A/S, Dansk Innovationsinvestering P/S, Frederiksbergbaneselskabet I/S

*Andre hverv:* Formand for Dansk Folkeferie, Danmarks Nationalbanks repræsentantskab

### **Bjarne Fey**

Cand.polit., Leder af Projekt Rabarberlandet

*Bestyrelsesmedlem i:* Frederiksbergbaneselskabet I/S

*Medlem af:* Borgerrepræsentationen i København, Kultur- og Fritidsudvalget.

### **Kjeld Boye-Møller**

Civilingeniør, cand.polyt.

### **Karin Storgaard**

Cand.mag., ekspeditionssekretær

*Medlem af:* Borgerrepræsentationen i København, Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Teknikudvalget

## Direktion

### **Jens Kramer Mikkelsen**

Administrerende direktør

*Bestyrelsesformand for:* Dansk Fitness & Helse Organisation (DFHO), Vesterbro Ungdomsgaard

*Næstformand for:* Skolebestyrelsen for Sankt Annæ Gymnasium

### **Anne-Grethe Foss**

Viceadministrerende direktør

*Medlem af:* Konkurrencerådet, Bestyrelsen for Ørestad Gymnasium

## Bilag

### Forudsætninger for Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2007

Nedenfor gennemgås forudsætningerne for Ørestadsselskabets likviditetsbudget i prisniveau 2007.

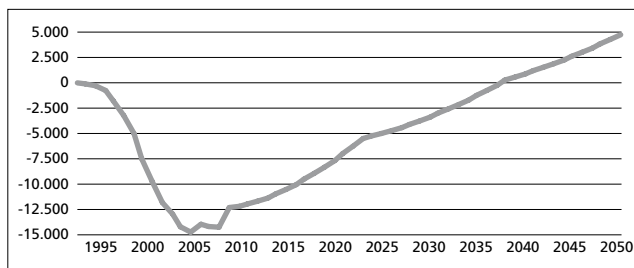
- Samlet anlægssum for alle tre Metroetaper er 12,4 mia. kr. i 2007 priser fordelt med 6,8 mia. kr. til etape 1, 3,5 mia. kr. til etape 2 og 2,1 mia. kr. (inkl. risikotillæg) til etape 3.
- Etape 3 forventes ibrugtaget i ultimo 2007.
- De direkte bidrag fra Københavns Kommune, Københavns Amt, Tårnby Kommune, Frederiksberg Kommune og Københavns Lufthavn til etablering af etape 2 og etape 3, samt de dertil hørende omkostninger er ikke medtaget, da omkostningerne finansieres udenfor lånerammen.
- Etape 1, fremtidige investeringer i etape 3 og Ørestadsselskabets andel af etape 2 finansieres af Ørestadsselskabet, mens den resterende del af etape 2 finansieres af Frederiksberg Kommune.
- Likviditetsreserven udgør 1,4 mia. kr. i 2007 prisniveau, og forudsættes tilbagebetalt inkl. renter i år 2009.
- Det gennemsnitlige arealsalg, udover de kendte købere, er i 2008-2013 budgetteret med 50.000 etagemeter årligt, og fra 2014 budgetteret med 100.000 etagemeter årligt, til en pris pr. etagemeter, der stiger fra 2.000 kr. i 1999 til 5.600 kr. i 2007 priser i år 2011, hvorefter prisen pr. etagemeter fastholdes. Indtægterne er tidsmæssigt placeret, hvor de forventes betalt/deponeret hos Ørestadsselskabet. Pris pr. etagemeter og salgssomfang er fastlagt med udgangspunkt i det nuværende ejendomsmarked og med den nuværende kommuneplans rækkefølgeplanlægning som forudsætning.
- Real kalkulationsrente 4 pct. p.a. – på kort sigt er der taget hensyn til selskabets faktiske portefølje.
- Nettodriftsoverskud fra den samlede Metro tager udgangspunkt i trafikprognosen fra foråret 2002 (OTM 5). Der er i likviditetsbudgettet taget højde for lavere passagertal i indsvingsperioden, samt passagerfrafald som følge af takststigning. Passagertallet er således forudsat at stige til 78 mio. passagerer i 2012 videre til 83 mio. passagerer i 2030. Driftsudgifterne er fastsat på grundlag af den indgåede kontrakt inklusive tillægsaftaler om driften de første 5 år, samt den kaldte option på yderligere 3 års drift. Driftsindtægterne er baseret på forudsætningerne i indtægtsdelingsmodellen som indgår i principaftalen om udvidelsen af Metroen med en Cityring.
- Tilbageførsel af grundskyld efter udligning er forudsat at ske i takt med, at selskabets arealer sælges og dermed bliver grundskyldsplichtige, indtil selskabet er gældfrit. Selskabets provenu fra grundskyld er beregnet med udgangspunkt i 2001-vurderingen af arealerne, samt at ejendomsvurderingen for solgte arealer er underlagt stigningsbegrænsningsreglen og derfor ikke vil følge markedsværdien. Selskabet har klaget over vurderingen for 2001.
- Infrastrukturomkostninger i Ørestad er forudsat at andrage ca. 1,8 mia. kr. i 2007-priser.
- Metroen er momsregistreret, hvorfor selskabets indtægter fra drift af metroen er fratrukket moms, mens momsudgifter ved anlæg af metroen afløstes.
- Infrastrukturen i Ørestad er ligeledes momsregistreret. Selskabet afløfter moms i takt med, at de enkelte arealer frasælges. Der er således indregnet en tidsmæssig forskydning mellem selskabets afholdelse af momsbelagte omkostninger og tidspunktet for afløftning af momsen heraf.
- Selskabets omkostninger i forbindelse med undersøgelse af etape 4 er medtaget under etape 1. Omkostninger jfr. Akt 165 af 1. juni 2006 til forberedende arbejder vedr. Cityringen (17 mio.kr.) er ikke indregnet i likviditetsbudgettet, da disse vil blive refunderet af et nyt metroselskab eller alternativt ejerkredsen.
- Der er ikke indregnet reinvesteringer.
- Der er ikke indregnet ekstraordinære betalinger som følge af eventuel afklaring i forbindelse med voldgiftssagen anlagt af COMET. Dog indgår estimerede omkostninger til rådgivere i forbindelse med sagen.
- Betalinger som følge af deltagelsen i Rejsekort A/S er indregnet i likviditetsbudgettet.

## Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2007 – December 2006

Vurdering af årligt likviditetsforbrug, kassebeholdning m.v. opgjort i faste priser 2007, mio. kr.

## Nøgletal:

Fastprisbase, primo	2007
Totalt salg excl. havnearealer	3.100.000
Arealreserve m <sup>2</sup>	0
Real kalkulationsrente	4%
Nutidsværdi kasse DKK mio.	843,5
Maksimal gæld, DKK mia.	14,7
Sum anlæg, DKK mia.	12,8
Drift/anlæg	40%
Låneramme, inkl. valutareg. DKK mia.	16,4
Tilbagebetalingsår	2038



	Metro					Ørestad		Andre	Indtægter m.v.			Finans	Likviditet m.v.	
	ØSS Etape 1	FBS Etape 2A	FBS Etape 2B	ØABS Etape 3	Valuta- regul.	Byggem. m.v.	Adm.	Interes- senter	Bane- drift	Areal- salg	Grund- skyld	Rente- bet.	Forbrug, år	Kasse- beh.
1993	2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	9	-9
1994	78	0	0	0	0	7	12	0	0	0	0	2	98	-107
1995	119	34	4	4	0	11	13	13	0	0	0	10	182	-289
1996	362	94	5	4	0	36	44	32	0	63	0	22	473	-762
1997	825	166	7	8	42	55	47	56	0	60	0	49	1.042	-1.803
1998	1.035	245	27	57	53	89	47	107	0	88	0	120	1.425	-3.228
1999	1.531	439	63	95	67	161	53	193	0	558	0	193	1.784	-5.012
2000	1.610	531	63	48	78	140	68	200	0	43	0	277	2.494	-7.506
2001	1.294	444	203	56	74	233	35	219	0	162	0	323	2.207	-9.713
2002	1.031	368	427	75	14	306	71	272	-20	362	18	457	2.103	-11.816
2003	192	86	377	150		140	65	206	-76	199	22	478	1.137	-12.953
2004	165	35	65	405		345	54	213	10	222	21	648	1.251	-14.204
2005	53	18	11	179		119	62	27	-66	639	28	710	524	-14.728
2006	168	122	0	297		49	104	170	-22	1.995	28	660	-772	-13.956
2007	22	10	0	457		62	87	3	46	989	44	669	225	-14.181
2008	16	7	0	-8		47	76	2	52	388	49	420	65	-14.247
2009	-1.070	-358	0	0		31	71	-107	94	363	53	-210	-1.939	-12.307
2010	0	0	0	0		20	69	0	136	437	58	420	-122	-12.185
2011	0	0	0	0		15	10	0	203	454	68	472	-227	-11.958
2012	0	0	0	0		15	10	0	240	454	73	462	-279	-11.679
2013	0	0	0	0		15	10	0	231	468	79	451	-303	-11.376
2014	0	0	0	0		13	10	0	225	560	86	437	-411	-10.965
2015	0	0	0	0		3	10	0	217	560	94	421	-437	-10.529
2016	0	0	0	0		-12	10	0	219	560	102	403	-480	-10.049
2017	0	0	0	0		-12	10	0	254	560	110	383	-543	-9.506
2018	0	0	0	0		-12	10	0	254	560	119	362	-574	-8.933
2019	0	0	0	0		-12	10	0	257	560	129	338	-610	-8.323
2020	0	0	0	0		-12	10	0	259	560	139	314	-647	-7.676
2021	0	0	0	0		-12	10	0	259	560	150	288	-684	-6.992
2022	0	0	0	0		-12	10	0	264	560	161	260	-727	-6.265
2023	0	0	0	0		-12	10	0	270	553	173	231	-768	-5.498
2024	0	0	0	0		-3	10	0	276	0	180	211	-235	-5.262
2025	0	0	0	0		0	10	0	282	0	187	201	-259	-5.004
2026	0	0	0	0		0	10	0	284	0	195	191	-278	-4.725
2027	0	0	0	0		0	10	0	284	0	203	179	-297	-4.428
2028	0	0	0	0		0	10	0	289	0	211	167	-322	-4.106
2029	0	0	0	0		0	10	0	291	0	219	154	-346	-3.760
2030	0	0	0	0		0	10	0	291	0	228	140	-369	-3.391
2031	0	0	0	0		0	10	0	291	0	237	125	-393	-2.998
2032	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	109	-414	-2.585
2033	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	93	-430	-2.155
2034	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	76	-447	-1.707
2035	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	58	-465	-1.242
2036	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	39	-484	-758
2037	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	20	-503	-255
2038	0	0	0	0		0	10	0	291	0	242	0	-523	268
2039	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-16	-297	566
2040	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-28	-309	875
2041	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-41	-322	1.197
2042	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-53	-335	1.531
2043	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-67	-348	1.879
2044	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-81	-362	2.241
2045	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-95	-376	2.618
2046	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-110	-391	3.009
2047	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-126	-407	3.416
2048	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-142	-423	3.840
2049	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-159	-440	4.280
2050	0	0	0	0		0	10	0	291	0	0	-177	-458	4.738

April 2007  
Oplag: 1500  
Design: Lars Møller Nielsen  
Tekst: Ørestadsselskabet  
Foto: Ørestadsselskabet / Lene Skytthe  
Tryk: Kolofon

ISSN: 0909-8801  
ISBN: 978-87-90143-03-9

**Ørestadsselskabet I/S**

Arne Jacobsens Allé 17  
2300 København S

T 3311 1700

F 3311 2301

E [orestad@orestad.dk](mailto:orestad@orestad.dk)

H [www.orestadsselskabet.dk](http://www.orestadsselskabet.dk)

[www.orestad.dk](http://www.orestad.dk)

[www.m.dk](http://www.m.dk)

[www.orestadsparkering.dk](http://www.orestadsparkering.dk)