

# **Kvartalsrapport for Ørestadsselskabet I/S**

## **1. kvartal 2007**

## Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og resume .....	3
2.	Det samlede koncernregnskab .....	4
	2.1. Opgørelsesmetode .....	4
	2.2 Drift .....	4
	2.3 Investeringer.....	5
	2.4 Balancen.....	5
3.	Metro.....	8
	3.1 Metro anlæg.....	8
	3.2 Metro drift.....	8
4.	Ørestad .....	12
	4.1 Generelt .....	12
	4.2 Infrastruktur og planlægning.....	12
	4.3 Liv i Ørestad .....	14
	4.4 Salg.....	14
	4.5 Ørestadsparkering A/S .....	18
5.	Finansielle poster.....	19
6.	Gældsafvikling (likviditetsbudget).....	20
	6.1 Samlet oversigt.....	20
	6.2 Realrente .....	22
	6.3 Metro anlæg.....	22
	6.4 Metro drift.....	22
	6.5 Ørestad .....	23
	6.6 Øvrige forhold.....	24
7.	Bilag.....	25

## 1. Indledning og resume

Kvartalsrapporten er tiltrådt af bestyrelsen for Ørestadsselskabet den 23. maj 2007. Rapportens hovedformål er at informere ejerne - Staten og Københavns Kommune - om udviklingen i selskabet 1. kvartal 2007, det vil sige give en opdateret status for selskabets aktiviteter og økonomiske stilling

Periodens resultat (ekskl. dagsværdiregulering og regulering for andre ejeres andel af koncernresultatet) udviser et underskud på 249 mio. kr. mod et overskud i samme periode 2006 på 1.062 mio. kr. og et budgetteret underskud på 190 mio. kr.

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

For hele året forventes et underskud på 769 mio. kr. i forhold til et budgetteret underskud på 753 mio. kr. og et overskud i 2006 på 953 mio. kr.

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

Finansieringsomkostningerne (ekskl. dagsværdiregulering) har pr. 31. marts 2007 været større end budgetteret. Hertil kommer, at der har været en positiv dagsværdiregulering som følge af en faldende kurs på de fastforrentede lån.

Anlægsbudgettet for anlæg af Metroens etape 3 følger budgetterne, både hvad angår tid og økonomi. Investeringer i Ørestad holder sig inden for den samlede budgetramme.

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

## 2. Det samlede koncernregnskab

### 2.1. Opgørelsesmetode

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

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

### 2.2 Drift

#### 1. kvartal 2007

Som det fremgår af tabel 2.2.1, er det samlede resultat for perioden 1. januar til 31. marts 2007 et underskud på 249 mio. kr. Resultatet er 1.311 mio. kr. mindre end i samme periode 2006 og 59 mio. kr. over budget. I bilagstabel 1 er posterne nærmere specificeret.

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

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

De finansielle omkostninger ligger 20 mio. kr. over budget og 16 mio. kr. over samme periode 2006. Dette skyldes endnu ikke bogførte renteindtægter.

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

**Tabel 2.2.1 Driftsresultat, 1. kvartal 2007 (mio. kr.)**

	<b>Regnskab 1.kvt. 2006</b>	<b>Regnskab 1.kvt. 2007</b>	<b>Budget 1.kvt. 2007</b>	<b>Budget året 2007</b>	<b>Forventet året 2007</b>	<b>Regnskab 2006</b>
Metro før afskrivninger	3	28	16	65	65	(4)
Afskrivninger	(86)	(85)	(85)	(339)	(339)	(343)
Ørestad	1317	0	52	214	199	1959
Personaleomkostninger	(9)	(12)	(11)	(44)	(44)	(49)
Øvrige	(3)	(3)	(5)	(22)	(22)	(29)
Finansielle poster	(161)	(177)	(157)	(628)	(628)	(587)
<b>Resultat før dagsværdi- regulering af gæld m.m.</b>	<b>1062</b>	<b>(249)</b>	<b>(190)</b>	<b>(753)</b>	<b>(769)</b>	<b>953</b>
Dagsværdiregulering	552	86	0	0	0	761
Andre Interessenter	21	22	17	70	70	89
<b>Samlet resultat</b>	<b>1635</b>	<b>(140)</b>	<b>(172)</b>	<b>(683)</b>	<b>(699)</b>	<b>1803</b>

<sup>1)</sup> Inkl. avance ved salg af Bryghusgrund

#### *Forventninger til hele året 2007*

Resultatet for 2007 forventes at ligge 1.722 mio. kr. under resultatet for 2006 og 16 mio. kr. under budget. Forskellen i forhold til 2006 skyldes primært, at indtægterne fra arealsalget i 2006 oversteg alle tidligere rekorder.

#### *Forventninger på sigt*

Med udviklingen på ejendomsmarkedet tegner udviklingen positivt. På baggrund af det gældende langtidsbudget forventes selskabet at være gældfrit i 2038.

## **2.3 Investeringer**

Ørestadsselskabet har et investeringsbudget på i alt 13.572 mio. kr. og et estimeret slutforbrug på 13.535 mio. kr. Der er pr. 31. marts 2007 afholdt investeringer for i alt 12.946 mio. kr., heraf 41 mio. kr. i 2007.

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

## **2.4 Balancen**

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

**Tabel 2.4.1 Koncernbalancen, pr. 31. marts 2007 (mio. kr.)**

	<b>Pr. 31/03 2006</b>	<b>Pr. 31/3 2007</b>	<b>Pr. 31/12 2006</b>
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	12.874	12.832	12.891
Andre materielle anlægsaktiver	-	-	-
Tilgodehavender	218	227	225
Kapitalandele	-	-	-
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>	<b>13.092</b>	<b>13.059</b>	<b>13.116</b>
Ørestadsarealet	2.778	4.287	4.287
Andre arealbesiddelser	7	-	3
Tilgodehavender	2.702	2.351	2.542
Likvide beholdninger	551	995	1.136
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<b>6.038</b>	<b>7.633</b>	<b>7.968</b>
<b>Aktiver, i alt</b>	<b>19.130</b>	<b>20.692</b>	<b>21.084</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	1.576	3.958	3.461
Andre ejeres andel	410	(154)	505
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>1.986</b>	<b>3.804</b>	<b>3.966</b>
Langfristet gæld	16.916	16.650	13.201
Kortfristet gæld	228	238	3.917
<b>Gæld, i alt</b>	<b>17.144</b>	<b>16.888</b>	<b>17.118</b>
<b>Passiver, i alt</b>	<b>19.130</b>	<b>20.692</b>	<b>21.084</b>
<b>Soliditet (pct.)</b>	<b>10 pct.</b>	<b>18 pct.</b>	<b>19 pct.</b>

De materielle anlægsaktiver vedrører næsten udelukkende Metroen. Disse er faldet med 59 mio. kr. efter 1. kvartal 2007. Investeringerne i Metroen var i 1. kvartal 2007 25 mio. kr. Denne tilgang mere end opvejes imidlertid af afskrivninger på 85 mio. kr.

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

Det fremgår desuden, at gælden på koncernniveau i 1. kvartal 2007 er faldet med 230 mio. kr. fra 17.118 mio. kr. til 16.888 mio. kr. Samtidig er likviditeten faldet med 141 mio. kr., således at nettogælden er faldet med 89 mio. kr. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden på 86 mio. kr., er nettogælden faldet med 3 mio. kr.

Faldet skyldes primært, at faldet i tilgodehavender mere end opvejer finansielle omkostninger og investeringsaktiviteten. Hertil kommer en mindre positiv pengestrøm fra ordinær drift, jf. tabel 2.4.2

**Tabel 2.4.2 Likviditetsudviklingen, pr. 31. marts 2007**

Mio. kr.	31. mar. 2006	31. mar. 2007	2006
<b>Likviditetsbeholdning, primo</b>	<b>939</b>	<b>1.136</b>	<b>939</b>
+ Likviditetsvirkning, ordinær drift	1.497	13	2.270
- Likviditetsvirkning, investeringsaktiviteter	(61)	(22)	(314)
+ Likviditetsvirkning, finansieringsaktiviteter	(1.824)	(132)	(1.759)
<b>Likviditetsbeholdning, ultimo</b> <sup>1)</sup>	<b>551</b>	<b>995</b>	<b>1.136</b>

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

Ørestadsselskabets ejerandel af gælden (ekskl. ØrestadsParkering) er finansieret inden for den låneramme på 16,4 mia. kr. (2007-priser), som ejerne har fastlagt for selskabet. Pr. 31. marts 2007 har selskabet udnyttet 13,9 mia. kr. af denne låneramme. Udnyttelsen af lånerammen fremgår af tabel 2.4.3.

**Tabel 2.4.3 Udnyttelse af låneramme pr. 31. marts 2007**

Mia. kr.	Pr. 31. marts 2007	Forventet ultimo 2007
<b>Nettoprovenu ved lånoptagelse</b> <sup>1)</sup>	16,4	-
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	-1,3	-
- Videreudlån til særlige projekter	-0,2	-
+/- Korrektion for driftsmellemværender <sup>2)</sup>	-1,0	-
<b>Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme</b>	<b>13,9</b>	<b>14,2</b>

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

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

## 2.5 Større eventualforpligtelser

Anlægsentreprenøren COMET har fremsat krav over for Metroselskaberne om en merbetaling på ca. 2 mia. kr. i forbindelse med etableringen af Metroens etape 1 og 2. Selskaberne har efter en gennemgang af kravene meddelt COMET, at disse krav i det alt væsentligste må afvises på det foreliggende grundlag. COMET har efterfølgende indbragt sagen for en voldgift. Der forventes tidligst en afgørelse i sagen i år 2008-2009. Kravene indgår regnskabsmæssigt alene som en eventualforpligtelse, og der er derfor ikke taget hensyn til kravene i forbindelse med udarbejdelsen af likviditetsbudgettet.

### 3. Metro

#### 3.1 Metro anlæg

**Tabel 3.1.1 Investeringsbudget 2007 i mio. kr. (2007-priser)<sup>1)</sup>**

	Samlet budget	Estimeret slutforbrug	Investeringer afholdt:	
			Ultimo 2006	1 kv. 2007
1. etape	6.853	7.000	6.931	5
2. etape	3.468	3.284	3.255	2
3. etape	1.723	1.723	1.604	18
<b>I alt</b>	<b>12.044</b>	<b>12.007</b>	<b>11.790</b>	<b>25</b>

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

Som det fremgår af tabel 3.1.1, er 11.815 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.959 mio. kr. afholdt, svarende til en færdiggørelsesgrad på 99 pct. I 1. kvartal 2007 er investeringerne på 25 mio. kr. For hele 2007 forventes investeringerne at udgøre 194 mio. kr. mod budgetteret 103 mio. kr. Forskellen mellem de to beløb afspejler udelukkende ændrede forudsætninger vedrørende det samlede investeringsafløb. I bilagstabel 2 er beløbene nærmere udspecificeret.

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

**Tabel 3.1.2 Investeringsafløb Metro**

	Anlægsudgifter (mio. kr.)		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2006	11.790	11.790	98%	99%	11.959
2007	25	194	98%	100%	12.007
2008	-	18	-	100%	12.007
2009	-	5	-	100%	12.007

De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til 3. etape mellem Lergravsparken og Lufthavnen. Som det fremgår af tabel 3.1.1, forventes budgettet at holde. Ca. 99 pct. af det samlede estimerede slutforbrug er allerede afholdt.

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

#### 3.2 Metro drift

Tabel 3.2.1 viser driftsresultatet for Metroen opgjort på delposter.

Det fremgår af tabellen, at driftsresultatet (ekskl. afskrivninger) pr. 31. marts 2007 ligger ca. 24 mio. kr. højere end resultatet for tilsvarende pe-



riode i 2006. Driftsresultatet i 1. kvartal ligger 11 mio. kr. højere end budgettet.

Passagertallet har i 1. kvartal haft en vækst på 1 pct. i forhold til samme periode 2006 men været lavere end budgettet (ca. 4 pct.).

**Tabel 3.2.1 Metroens driftsresultat, pr. 31. marts 2007 (t.kr)**

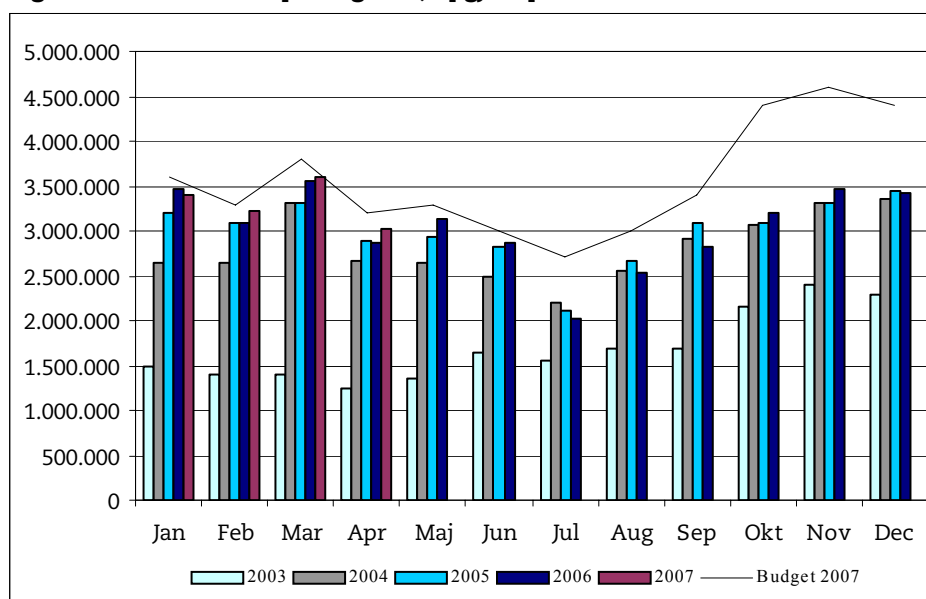
	Regnskab 1. kvrt. 2006	Regnskab 1. kvrt. 2007	Budget 1. kvrt. 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Takstindbetalinger	66.050	94.736	94.814	379.256	379.256	245.433
Øvrige indtægter	13.024	33.483	25.889	103.556	103.556	26.630
<b>Indtægter i alt</b>	<b>79.074</b>	<b>128.219</b>	<b>120.703</b>	<b>482.812</b>	<b>482.812</b>	<b>272.063</b>
Betaling for drift	(66.050)	(94.736)	(94.814)	(379.256)	(379.256)	(245.433)
Øvrige driftsomkostninger	(9.721)	(5.757)	(9.525)	(38.101)	(38.251)	(30.403)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(75.771)</b>	<b>(100.493)</b>	<b>(104.339)</b>	<b>(417.357)</b>	<b>(417.507)</b>	<b>(275.836)</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>3.303</b>	<b>27.726</b>	<b>16.364</b>	<b>65.455</b>	<b>65.305</b>	<b>(3.773)</b>
Afskrivninger	(86.309)	(84.676)	(84.676)	(338.704)	(338.704)	(342.752)
<b>Samlet resultat</b>	<b>(83.006)</b>	<b>(56.950)</b>	<b>(68.312)</b>	<b>(273.249)</b>	<b>(273.399)</b>	<b>(346.525)</b>
<b>Overskudsgrad (pct.)</b>	<b>(105 %)</b>	<b>(44 %)</b>	<b>(57 %)</b>	<b>(57 %)</b>	<b>(57 %)</b>	<b>(127 %)</b>

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

Driftskontrakten består af en fast grundbetaling og en variabel betaling, der bl.a. afhænger af det planlagte kørselsomfang. Hvis det planlagte kørselsomfang ikke gennemføres på grund af manglende drift, reguleres det udbetalte beløb efter en progressiv skala. Hertil kommer forskellige bonus- og bordsbestemmelser, der knytter sig til regularitet, passagertal, passagerklager, rengøring, manglende gennemførelse af vedligehold m.m.

Som det fremgår af tabel 3.2.2, har Metroen i 1. kvartal 2007 haft 10,2 mio. passagerer mod 10,1 mio. i den tilsvarende periode i 2006. Dette svarer til en vækst på ca. 1 pct. Passagertallet ligger ca. 4 pct. under budgettet.

**Figur 3.2.1 Metroens passagertal, opgjort pr. måned**



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

1. kvrt 2007	1. kvrt. 2006	Budget 1. kvrt. 2007	Budget 2007	Forventet 2007
10,2	10,1	10,7	43	43

Fremover forventes passagertallet at stige væsentligt som følge af:

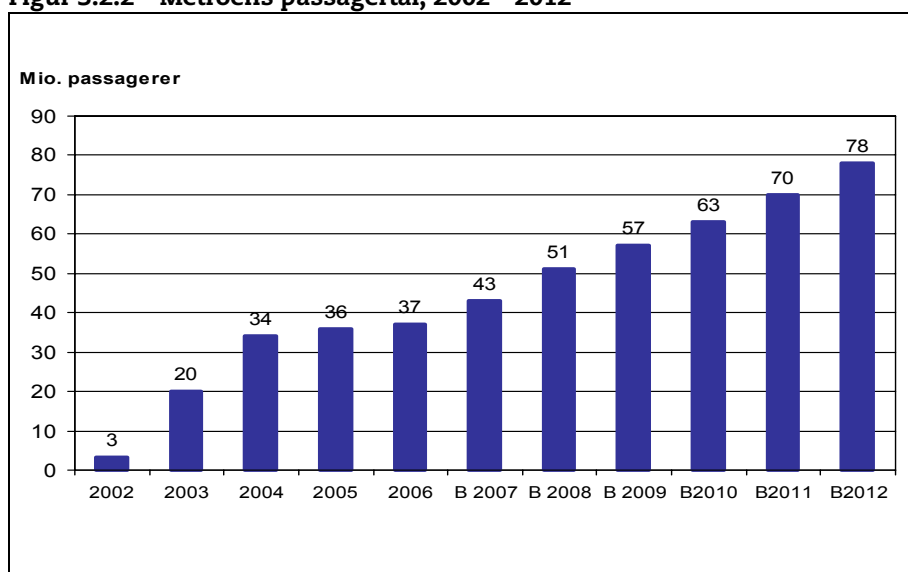
- Rejseundersøgelser viser, at Metroens eksisterende passagerunderlag er mindre, end hvad rejsetider og rejsemønstre kan begrunde. Det tager altid tid at vænne sig til et nyt trafiksystem.
- Som følge af udbygningen af Ørestad forventes en væsentlig stigning i antallet af passagerer på denne strækning af Metroen. I de kommende 5 år forventes ibrugtaget op imod 1 mio. etagemeter i Ørestad. Ikke mindst publikumsorienterede aktiviteter som DR Byen forventes at generere mange Metrorejser.
- Ibrugtagningen af etape 3 til Lufthavnen ultimo 2007 vil også føre til en markant stigning i antallet af passagerer. Denne stigning vil også blive påvirket af den store byggeaktivitet på Østamager samt af de mange nye aktiviteter i dette område, som Amager Strandpark er et markant eksempel på.
- I 2007 åbner den sidste strækning på S-togs Ringbanen, så den forlænges til Køge Bugt banen, og der planlægges 5 minutters betjening af Ringbanen. Dette giver mange nye muligheder for at kombinere S-tog og Metro.
- Bussystemet vil kunne tilpasses mere optimalt til Metroen.

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

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

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

**Figur 3.2.2 Metroens passagertal, 2002 - 2012**



En grundlæggende betingelse for at opnå et højt passagertal er en høj regularitet, hvor selskabets målsætning er en regularitet på 98 pct. Regulariteten i Metroen fremgår af tabel 3.2.3. Som det fremgår heraf, er regulariteten på et højt niveau svarende til målsætningen.

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

1. kv. 2007		1. kv. 2006 Realiseret
Realiseret	Mål	
98,4	98,0	97,9

## 4. Ørestad

### 4.1 Generelt

Tabel 4.1.1 viser driftsresultatet for Ørestad opgjort på delposter. Resultatet udviser et underskud i 1. kvartal 2007 på 0,1 mio. kr. mod budgetteret 52 mio. kr.

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

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

	<b>Regnskab 1. kv. 2006</b>	<b>Regnskab 1. kv. 2007</b>	<b>Budget 1. kv. 2007</b>	<b>Budget året 2007</b>	<b>Forventet året 2007</b>	<b>Regnskab 2006</b>
Arealsalgsindtægter	1.487.257	5.877	94.000	376.000	379.500	2.418.379
Tilbageført grundskyld	31.814	20.132	11.000	44.000	35.000	28.201
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.519.071</b>	<b>26.009</b>	<b>105.000</b>	<b>420.000</b>	<b>414.500</b>	<b>2.446.580</b>
Omkostninger ved Arealsalg	(3.722)	(3.612)	(5.185)	(20.740)	(23.590)	(31.429)
Infrastrukturomkost- ninger	(9.726)	(21.994)	(32.775)	(131.100)	(131.100)	(64.160)
Afgang af arealer	(187.992)	-	(15.021)	(60.085)	(60.644)	(386.412)
Resultat ØrestadsPar- kering i alt	(1.006)	(484)	(26)	5.953	5.953	(5.651)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(202.446)</b>	<b>(26.090)</b>	<b>(53.007)</b>	<b>(205.972)</b>	<b>(209.381)</b>	<b>(487.652)</b>
<b>Resultat</b>	<b>1.316.625</b>	<b>(81)</b>	<b>51.993</b>	<b>214.028</b>	<b>205.119</b>	<b>1.958.928</b>
<b>Overskudsgrad (pct.)</b>	<b>87%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>80%</b>

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

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

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

### 4.2 Infrastruktur og planlægning

Udgangspunktet for planlægningen af Ørestad er Helhedsplanen. Planen er skabt ud fra et finsk projekt præsenteret ved ARKKI, der i 1994-95 vandt den internationale arkitektkonkurrence om Ørestad. Ørestad er opdelt i fire kvarterer: Ørestad Nord, Amager Fælled Kvarteret, Ørestad City og Ørestad Syd.

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

Udbygningen af infrastrukturen omfatter bl.a. veje, kanaler, pladser og parker. Den samlede ramme for anlægssummen er 1.528 mio. kr. (2007-priser), jf. Lov om Ørestaden mv., lov nr. 1074 af 20. december 1995. Selskabet opererer inden for denne ramme med et investeringsbudget til infrastruktur på 1.404 mio. kr. Beløbet er ekskl. den del af infrastrukturen, der finansieres gennem infrastrukturbidrag fra købere af jord. Ved udgangen af 1. kvartal 2007 er der anvendt 1.131 mio. kr. svarende til en færdiggørelsesgrad på 81 pct. nogenlunde svarende til budget. 16 mio. kr. er anvendt i perioden 1. kvartal 2007 mod budgetteret 24 mio. kr. For hele året forventes en anlægssum på 97 mio. kr.

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

Som det fremgår af tabel 4.2.1, vil størstedelen af de resterende arbejder have et afløb frem til 2010.

**Tabel 4.2.1 Investeringsafløb Infrastruktur (2007-priser)**

	Anlægsudgifter (mio. kr.) <sup>1)</sup>		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2006	1.115	1.115	80 %	80 %	1.396
2007	16	97 <sup>2)</sup>	81 %	86 % <sup>2)</sup>	1.404
2008		61		91 %	1.404
2009		42		94 %	1.404
2010		32		96 %	1.404
2011		15		97 %	1.404

<sup>1)</sup> Ekskl. udgifter som viderefaktureres

<sup>2)</sup> Hele året 2007

Den overordnede infrastruktur i Ørestad Nord og Ørestad City er næsten færdiggjort. Den væsentligste opgave i de nærmeste år er at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd.

Pt. er følgende under etablering:

- Arbejdsveje til de kommende byggerier i Ørestad Syd
- Anlæg af infrastruktur til Bjørn Nørgaards kunstværk "Kærligheds-øen" umiddelbart nord for Vejlands Allé
- Færdiggørelse af de grønne områder i Ørestad Nord.

I oktober 2006 udskrev Ørestadsselskabet en international projektkonkurrence om forslag til en samlet plan for byrummene i Ørestad Syd. Samtidig skulle konkurrencedeltagerne udarbejde forslag til udformningen af et antal aktivitetsfelter i de tre nord-sydgående byrum og forslag til indretning, funktioner og aktiviteter på de syv pladser, der var omfattet af konkurrencen.

Ørestadsselskabet har ønsket at inspirere konkurrencedeltagerne til at skabe rammerne om det mangfoldige liv, der i de kommende år vil myldre frem i Ørestad Syd. Konkurrenceprogrammet er udarbejdet på baggrund af en forudgående inddragelse og analyse af potentielle brugergrupper og interesser. Byrum og byliv optræder som to ligestillede

parametre i konkurrencen, og forslagene er blevet bedømt ud fra både arkitektoniske og sociale perspektiver.

Ved konkurrenceperiodens udløb var der indkommet 42 forslag og 40 forslag blev optaget til bedømmelse af dommerkomiteen.

Resultatet blev offentliggjort i april 2007 og Ørestadsselskabet uddelte i den forbindelse to første præmier på dels 350.000 kr. (GHB landskabsarkitekter A/S), dels 200.000 kr. (Bystrup Arkitekter) samt en anden præmie på 150.000 kr. og et indkøb på 50.000 kr.

#### **4.3 Liv i Ørestad**

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

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

#### **4.4 Salg**

##### *Fra regnskabstal til salgstal*

Tallene vedr. salg i afsnit 2 er regnskabstal, dvs. bogførte salgsaftaler. Tallene i det følgende afspejler indgåede salgsaftaler og dermed salgsaktiviteten. I salgsaftaler er der taget visse forbehold f.eks. med hensyn til planforhold m.m. Først når disse forhold er fuldt afklaret, bogføres aftalerne. Derfor er der forskel på antallet af indgåede salgsaftaler og bogførte salgsaftaler. Sammenhængen mellem indgåede salgsaftaler og bogførte salgsaftaler fremgår af tabel 4.4.1. Heraf fremgår det, at en salgssum på 128 mio. kr. ud af en samlet salgssum på 4.665 mio. kr. endnu ikke er bogført.

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

	Bogførte 1996-2006	Bogførte 2007	Ikke Bogførte	I alt
<b>Salgsaftaler indgået 1996-2006</b>				
Antal etagemeter	1.573.780	-	28.500	1.602.280
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>	4.537	-	128	4.665
<b>Salgsaftaler indgået 1. kvartal 2007</b>				
Antal etagemeter	-	-	-	-
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>	-	-	-	-
<b>I alt</b>				
Antal etagemeter	1.573.780	-	28.500	1.602.280
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>	4.537	-	128	4.665

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

#### Solgte etagemeter

Oprindeligt blev det forudsat, at der i Ørestad årligt blev solgt 60.000 etagemeter i årene 1997-1999 og herefter 75.000 etagemeter. Som det fremgår af tabel 4.4.2. er der samlet solgt 1.602.280 etagemeter mod oprindeligt forventet 723.750 etagemeter. Salgstakten har således været mere end det dobbelte af de oprindelige forventninger

**Tabel 4.4.2 Indgåede salgsaftaler i Ørestad 1996 – 1. kvartal 2007**

	1996-2006	1. kv. 2007	I alt
Realiseret salg	1.602.280	-	1.602.280
Oprindeligt forventet salg	705.000	18.750 <sup>1)</sup>	723.750
Realiseret ift. forventet	227%	0%	221%

<sup>1)</sup> Svarer til 25 pct. af forventningerne for hele året

Der er ikke foretaget salg i 1. kvartal 2007. Selskabet forhandler med flere interesserede købere og forventer at budgetforventningerne til årets salg opretholdes.

I 2006 udgjorde det samlede salg på ca. 630.000 etagemeter mod budgetteret ca. 124.000 etagemeter. På baggrund af den hidtidige salgstakt forventes nu, at alle byggeretter i Ørestad er afsat i år 2024 mod oprindeligt forudsat omkring år 2040.

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

**Tabel 4.4.3 Indgåede salgsaftaler (antal etagemeter) opdelt efter formål**

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

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

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

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

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

*Realiserede salgspriser og salgsprovenu*

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

**Tabel 4.4.5 Gennemsnitlig salgspris i indgåede salgsaftaler<sup>1)</sup>**

Kr. pr. etagemeter	1996-2006	1. kvartal 2007	I alt
Realiseret pris	2.911	0	2.911
Budgetteret pris <sup>3)</sup>	2.639	4.000	2.718 <sup>2)</sup>
Realiseret ift. forventet	110%	0%	107%

<sup>1)</sup> ekskl. infrastrukturbidrag og ekskl. indgåede optioner til fast pris

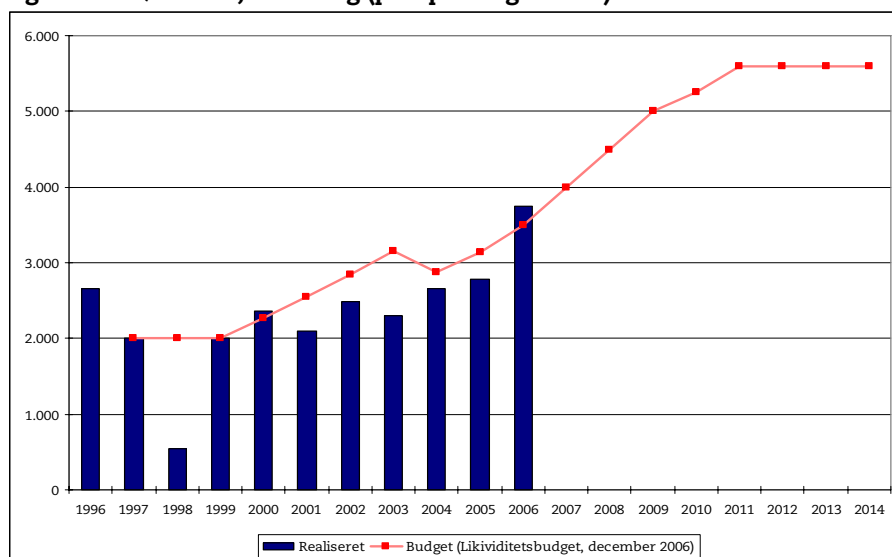
<sup>2)</sup> vægtet gennemsnit på grundlag af oprindeligt forudsat salgstal, jf. tabel 4.4.2, tekst

<sup>3)</sup> priser iht. langtidsbudget gældende i det konkrete år

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

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

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



Note: Se tabel 4.4.5



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

I forbindelse med opgørelserne i tabel 4.4.5. og figur 4.4.1 er der set bort fra kald af tidligere indgåede optioner til faste priser, idet en indregning af disse optioner ikke vil give et retvisende billede. Alle disse optioner er indgået før år 2001, og selskabet indgår ikke mere optioner til faste priser. Med udtrykket faste priser menes priser, der alene reguleres med nettoprisindekset. I det langsigtede likviditetsbudget er der taget højde for, at disse optioner kaldes til priser, der er lavere end de aktuelle markedspriser.

I tabel 4.4.6 er disse optioner indgået til faste priser opgjort. Heraf fremgår det, at optionerne omfatter ca. 165.000 etagemeter, hvoraf 150.000 etagemeter er kaldt pr. 31. marts 2007.

**Tabel 4.4.6 Indgåede og kaldte optioner til fast pris**

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter <sup>1)</sup>
Indgåede optioner	165.000	2.338
- heraf kaldte optioner	150.000	2.292
- heraf kaldte 1. kvartal 2007	0	-

<sup>1)</sup> ekskl. opskrivning med nettoprisindeks

#### Samlet salgsprovenu

Tabel 4.4.7. viser det samlede salgsprovenu inkl. salgsprovenuet fra de kaldte optioner til fast pris.

**Tabel 4.4.7 Samlet provenu fra indgåede salgsaftaler**

Mio. kr.	1996-2006	1. kv. 2007	I alt
Realiseret	4.664	-	4.664
Forventet <sup>1)</sup>	1.860	75	1.935
Realiseret ift. forventet	251%	0%	241%

<sup>1)</sup> Baseret på tallene i tabel 4.4.2 og 4.4.5

#### Det fremtidige salg

Tabel 4.4.8 viser den i henhold til langtidsbudgettet forudsatte udvikling i salgssomfang og salgspriser 2007-2014.

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

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

**Tabel 4.4.8 Budgetteret salgssomfang og salgspriser 2007-2015**

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter	Provenu (mio. kr.)
2007	75.000	4.000	300
2008	50.000	4.500	225
2009	50.000	5.000	250
2010	50.000	5.250	263
2011	50.000	5.600	280
2012	50.000	5.600	280
2013	50.000	5.600	280
2014	100.000	5.600	560
2015	100.000	5.600	560

#### 4.5 Ørestadsparkering A/S

Hovedparten af parkeringen i Ørestad City og Ørestad Syd skal i henhold til gældende lokalplan på sigt ske i konstruktion, men kan midlertidigt foregå på terræn. Opgaven med at tilvejebringe parkeringspladser varetages af Ørestadsparkering A/S, der er et 100 pct. ejet datterselskab af Ørestadsselskabet. Aktieselskabet skal eje, finansiere, bygge og drive parkering i konstruktion på almindelige markedsmæssige vilkår.

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

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

Et af de tre parkeringsanlæg ligger i tilknytning til gymnasiet og indeholder ca. 350 pladser. Byggeriet tages i drift i maj 2007.

Det andet af parkeringsanlæggene med i alt ca. 470 pladser skal bygges sammen med et boligprojekt ("Bjerget"). Byggeriet er igangsat.

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

Der har i 1. kvartal af 2007 været et underskud i ØrestadsParkering på ca. 0,5 mio. kr., og overskuddet for hele året forventes at være knapt 6 mio. kr., mod et budgetteret overskud på 6 mio. kr.

## 5. Finansielle poster

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

	Regnskab 1. kvartal 2006	Regnskab 1. kvartal 2007	Budget 1. kvartal 2007	Budget året 2007	Forventet året 2007	Regnskab 2006
Før markedsværdi- regulering	(161.323)	(177.296)	(157.000)	(628.000)	(628.000)	(587.370)
Markedsværdi- regulering	552.291	86.327	-	-	-	761.053
<b>Samlet resultat</b>	<b>390.968</b>	<b>(90.969)</b>	<b>(157.000)</b>	<b>(628.000)</b>	<b>(628.000)</b>	<b>173.683</b>

De finansielle poster (ekskl. dagsværdiregulering) i 1. kvartal 2007 viser en udgift på 177 mio. kr.. Dette er højere end budgetforventningerne, som følge af endnu ikke-bogførte renteindtægter.

Dagsværdireguleringen for perioden er positiv på 86 mio. kr. Dagsværdireguleringen er udtryk for, at kursværdien af den fastforrentede gæld falder, når renten stiger og vice versa. Denne post er alene relevant, hvis hele eller dele af gælden indløses før udløb. Hvis gælden holdes til udløb, vil posten blive "opløst" i takt med afdrag på gælden.

Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden, svarer den effektive rente til 4,4 pct. p.a. I budgettet for 2007 er der forudsat en effektiv rente på 4,4 pct.

Sammensætningen af selskabets låntagning fremgår af tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Fordeling af selskabets nettogæld pr. 31. marts 2007 (pct.)**

Valuta	Rentebindingsperiode (år)				Indeks > 5 år	I alt
	0-1	1-2	2-5	>5		
DKK	44,9	2,7	9,1	15,8	34,5	106,9
EUR	-14,4	-	-	7,5	-	-6,9
<b>I alt</b>	<b>30,5</b>	<b>2,7</b>	<b>9,1</b>	<b>23,3</b>	<b>34,9</b>	<b>100,0</b>

Af den samlede gæld er ca. 30 pct. af gælden optaget med variabel rente, ca. 35 pct. er optaget med fast rente, og ca. 35 pct. er indeksslån. Godt halvdelen af de fast forrentede lån har en rentebindingsperiode på over 5 år, mens alle indeksslån har en løbetid på over 5 år. Den gennemsnitlige rentebindingsperiode for nettogælden er samlet set 6,6 år.

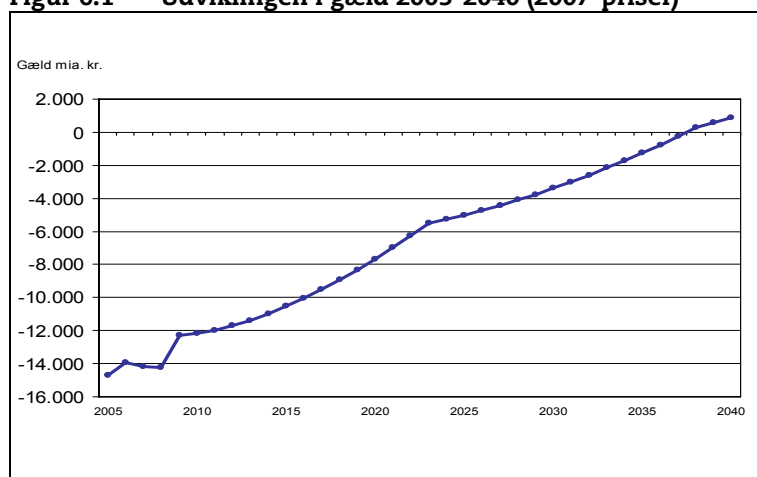
## 6. Gældsafvikling (likviditetsbudget)

### 6.1 Samlet oversigt

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

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

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



Der er naturligvis knyttet en lang række usikkerheder til et sådant gælds-afløb. I tabel 6.1 er virkningen af at ændre på prognoseforudsætninger vist. Den samlede budgetusikkerhed kan bedst belyses ved at se på virkningerne af at ændre selskabets nettogæld primo 2007 med 1 mia. kr. Hvis nettogælden falder med 1 mia. kr., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 6 år, og hvis den stiger med 1 mia. kr., stiger tilbagebetalingstiden for gælden med 7 år.

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

	Maks. likviditetsbehov	Ændring i tilbagebetalingstid	Gæld tilbagebetalt i år	Nutidsværd af kassebeholdning år 2050 (mio. kr.)
<b>Basisprognose</b>	14,7 mia. kr.		2038	844
<b>Ændring i nettogæld pr. 1. januar 2007</b>				
Øgning på 1 mia. kr.	15,3 mia. kr.	+7 år	2045	325
Fald på 1 mia. kr.	14,7 mia. kr.	-6 år	2032	1.318
<b>Realrente</b>				
Øgning med 1 pct.	14,7 mia. kr.	+16 år	2054	-178
Øgning på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	+6 år	2044	374
Fald på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1370
Fald på 1 pct-point	14,7 mia. kr.	-7 år	2031	1.960
<b>Anlægsudgifter, etape 3</b>				
Øgning på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	591
Øgning på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+2 år	2040	638
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+1 år	2039	742
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-1 år	2037	943
<b>Nettoindtægter, Metro</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-2 år	2036	1.185
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	553
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	295
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+12 år	2050	48
<b>Passagertal</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-5 år	2033	1.463
Fald på 5 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	539
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	266
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+20 år	2058	-497
<b>Salgspriser</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-3 år	2035	1.179
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+4 år	2042	473
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+11 år	2049	109
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+21 år	2059	-583
<b>Tilbageførsel af grundskyld</b>				
Fald i tilbageførselsesprocenten med 5 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	313
Stigning i tilbageførselsesprocenten med 5 pct.	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1.239
<b>Reinvesteringer</b>				
	14,7 mia. kr.	+8 år	2046	223
<b>Claims</b>				
Afklares i 2011	14,7 mia. kr.	1 år	2039	831
Afklares i 2007	14,7 mia. kr.	0 år	2038	899

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

## **6.2 Realrente**

Det er forudsat, at realrenten fra og med år 2010 er 4 pct. p.a. Frem til 2010 er der taget hensyn til selskabets faktiske låneportefølje, der p.t. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a., jf. afsnit 5. Af tabel 6.1 fremgår det, at selskabet er følsom over for ændringer i realrenten. Hvis realrenten stiger med 0,5 pct-point p.a., forlænges tilbagebetalingstiden for gælden med 6 år. Hvis realrenten øges med 1 pct. p.a., forlænges tilbagebetalingstiden med 16 år. Hvis realrenten øges med 2 pct-point eller mere, vil selskabet ikke kunne tilbagebetale sin gæld uden tilførsel af midler udefra.

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

Det er vigtigt at være opmærksom på, at følsomhedsberegningerne er lavet med udgangspunkt i en realrente på 4 pct. p.a. og ikke det nuværende renteniveau, hvor selskabets realrente er ca. 2,5 pct. Dette betyder, at hvis renten ikke stiger i forhold til det nuværende renteniveau vil tilbagebetalingstiden falde væsentligt i forhold til langtidsbudgettets forudsætninger. Omvendt skal renten fordobles i forhold til det nuværende niveau, hvis tilbagebetalingstiden skal forlænges med 21 år.

## **6.3 Metro anlæg**

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

## **6.4 Metro drift**

I modsætning til Metro anlæg er usikkerheden vedrørende Metro drift relativ høj. Dette skyldes, at takstindtægterne fra Metroen udgør en betydelig del af selskabets indtægtpotentiale, mens omkostningerne til driften af Metroen kun ændrer sig marginalt ved ændringer i passagergrundlaget. Som det fremgår af tabel 6.1, vil en stigning i passagerindtægterne på 10 pct. afkorte tilbagebetalingstiden for gælden med 5 år. Omvendt vil et fald i indtægterne på 10 pct./20 pct. indebære en stigning i afbetalingsperioden med 7 år/20 år.

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

## 6.5 Ørestad

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

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

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

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

Posten tilbageførsel af grundskyld relaterer sig til, at Ørestadsselskabet får refunderet Københavns Kommunes merprovenu i grundskyld og dækningsafgift efter kommunal udligning på de solgte grunde i Ørestad, indtil selskabets gæld er tilbagebetalt. Til beregning af grundskylden er myndighedernes foreløbige håndtering af det indførte skatteloft lagt til grund, hvorefter stigningen i beregningsgrundlaget for grundskyld maksimalt kan udgøre 7 pct. Som grundlag for vurderingen af det maksimale beregningsgrundlag er der taget udgangspunkt i ejendomsvurderingen fra 2001. Selskabet har klaget over den offentlige vurdering 2001 med påstand om, at vurderingen er for lav. Hvis selskabet får medhold i sin påstand, vil indtægterne fra tilbageførsel af grundskyld stige.

Bortset herfra vil udviklingen i tilbageførsel af grundskyld være afhængig af udviklingen i markedsværdien af arealerne i Ørestad og af udviklingen i grundskyldspromillen i Københavns Kommune. Med hensyn til udviklingen i markedsværdien er følsomheden af ændrede forudsætninger medtaget under vurderingen af udviklingen i salgspriser, jf. ovenfor. Med hensyn til udvikling i grundskyldspromillen er Ørestadsselskabet ikke bekendt med, at kommunen har planer om at ændre det nuværende beskatningsniveau. Hvis det ændres vil det imidlertid kunne få større konsekvenser for provenuet vedrørende tilbageførsel af grundskyld, idet kommunens bidrag til den kommunale udligning er uafhængig af den faktiske grundskyldspromille. Hvis tilbageførselsprocenten falder med 5 pct. vil tilbagebetalingstiden blive forøget med 7 år.

## 6.6 Øvrige forhold

Ørestadsselskabet indarbejder i overensstemmelse med forudsætningerne i lov om Ørestad ikke reinvesterings i selskabets budgetter. Reinvesteringerne skønnes at udgøre i størrelsesordenen 250 mio. kr. for hvert 10. år, startende i 2012, yderligere 1 mia. kr. hvert 25. år samt yderligere 2 mia. kr. efter 50 år. Hvis der tages hensyn til reinvesterings af denne størrelsesorden, vil tilbagebetalingstiden for gælden blive forøget med 8 år.

Som det fremgår af afsnit 2,5, forventes sagen vedrørende claim fra COMET at blive afgjort i år 2008-2009. På dette tidspunkt vil selskabet få tilbagebetalt sit tilgodehavende fra COMET. Der hersker naturligvis altid usikkerhed til, hvornår afgørelsen foreligger, og hvornår selskabet får tilbagebetalt sit tilgodehavende. Som det fremgår af tabel 6.1. er selskabet relativt robust over for, hvornår afgørelsen foreligger.



## 7. Bilag

### Bilagstabel 1. Driftsposter udspecificeret, 1. kvartal 2007

(1.000 kr)	Regnskabstal			Budgettal		Seneste estimat
	2006	1. kvartal 2006	1. kvartal 2007	1. kvartal 2007	2007	2007
<b>METRO DRIFT</b>						
Takstindbetalinger	245.433	66.050	94.736	94.814	379.256	379.256
Øvrige indtægter	26.630	13.024	33.483	25.889	103.556	103.556
Regulering vedr. ændret takster	-	-	-	-	-	-
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>272.063</b>	<b>79.074</b>	<b>128.219</b>	<b>120.703</b>	<b>482.812</b>	<b>482.812</b>
Betaling for drift	(245.433)	(66.050)	(94.736)	(94.814)	(379.256)	(379.256)
Øvrige driftsomkostninger	(30.403)	(9.721)	(5.757)	(9.525)	(38.101)	(38.251)
Regulering vedr. ændret takster	-	-	-	-	-	-
<b>Omkostninger, i alt</b>	<b>(275.836)</b>	<b>(75.771)</b>	<b>(100.493)</b>	<b>(104.339)</b>	<b>(417.357)</b>	<b>(417.507)</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>(3.773)</b>	<b>3.303</b>	<b>27.726</b>	<b>16.364</b>	<b>65.455</b>	<b>65.305</b>
<b>Afskrivninger</b>	<b>(342.752)</b>	<b>(86.309)</b>	<b>(84.676)</b>	<b>(84.676)</b>	<b>(338.704)</b>	<b>(338.704)</b>
<b>Resultat, Metro Drift</b>	<b>(346.525)</b>	<b>(83.006)</b>	<b>(56.950)</b>	<b>(68.312)</b>	<b>(273.249)</b>	<b>(273.399)</b>
<b>ØRESTAD</b>						
Arealsalgsindtægter	2.418.379	1.487.257	5.877	94.000	376.000	379.500
Tilbageført grundskyld	28.201	31.814	20.132	11.000	44.000	35.000
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>2.446.580</b>	<b>1.519.071</b>	<b>26.009</b>	<b>105.000</b>	<b>420.000</b>	<b>414.500</b>
Omkostninger ved arealsalg	(31.429)	(3.722)	(3.612)	(5.185)	(20.740)	(23.590)
Afgang i arealer	(386.412)	(187.992)	-	(15.021)	(60.085)	(60.644)
Infrastrukturomkostninger	(64.160)	(9.726)	(21.994)	(32.775)	(131.100)	(131.100)
Resultat Ørestadsparkering A/S	(5.651)	(1.006)	(484)	(26)	5.953	5.953
<b>Omkostninger, i alt</b>	<b>(487.652)</b>	<b>(202.446)</b>	<b>(26.090)</b>	<b>(53.007)</b>	<b>(205.972)</b>	<b>(209.381)</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>	<b>1.958.928</b>	<b>1.316.625</b>	<b>(81)</b>	<b>51.993</b>	<b>214.028</b>	<b>205.119</b>
Værdiregulering af arealer						
<b>Resultat efter værdiregulering</b>	<b>1.958.928</b>	<b>1.316.625</b>	<b>(81)</b>	<b>51.993</b>	<b>214.028</b>	<b>205.119</b>
<b>IKKE FORDELTE OMKOSTNINGER</b>						
Øvrige indtægter	6.816	1.616	-	-	-	-
Personaleomkostninger	(48.538)	(9.303)	(12.166)	(10.939)	(43.755)	(43.755)
Øvrige administrationsomkostninger	(28.975)	(2.913)	(3.036)	(5.407)	(21.626)	(22.126)
1. rækkeovertagelser 3. etape (netto)	(1.435)	(29)	-	-	-	-
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(587.370)	(161.323)	(177.296)	(157.000)	(628.000)	(628.000)
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	761.053	552.291	86.327	-	-	-
<b>Resultat, Ikke fordelte poster</b>	<b>101.551</b>	<b>380.339</b>	<b>(106.171)</b>	<b>(173.345)</b>	<b>(693.381)</b>	<b>(693.881)</b>
<b>RESULTAT, I ALT</b>						
Indtægter	2.725.459	1.599.761	154.228	225.703	902.812	897.312
Omkostninger	(842.437)	(290.462)	(141.785)	(173.692)	(688.710)	(692.769)
<b>Resultat før afskrivninger og finansiering</b>	<b>1.883.022</b>	<b>1.309.299</b>	<b>12.443</b>	<b>52.011</b>	<b>214.102</b>	<b>204.543</b>
Afskrivninger	(342.834)	(86.309)	(84.692)	(84.676)	(338.704)	(338.704)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.540.188</b>	<b>1.222.990</b>	<b>(72.249)</b>	<b>(32.665)</b>	<b>(124.602)</b>	<b>(134.161)</b>
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(587.370)	(161.323)	(177.296)	(157.000)	(628.000)	(628.000)
<b>Resultat før markedsværdiregulering</b>	<b>952.818</b>	<b>1.061.667</b>	<b>(249.545)</b>	<b>(189.665)</b>	<b>(752.602)</b>	<b>(762.161)</b>
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	761.053	552.291	86.327	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1.713.871</b>	<b>1.613.958</b>	<b>(163.218)</b>	<b>(189.665)</b>	<b>(752.602)</b>	<b>(762.161)</b>
Andre ejeres andel af koncernens resultat	(88.877)	(21.326)	(22.514)	(17.418)	(69.673)	(69.718)
<b>Selskabets andel af periodens resultat</b>	<b>1.802.748</b>	<b>1.635.284</b>	<b>(140.704)</b>	<b>(172.247)</b>	<b>(682.929)</b>	<b>(692.444)</b>

## Bilagstabel 2. Anlægsposter, 1. kvartal 2007

### Anlægsinvesteringsoplysninger<sup>1</sup>:

(Mio. kr.)	Reg. til og med 2006	Periodens tal		Hele året		Færdiggørelsesgrad til dato		Total anlægssum	
		Realiseret	Budget	Budget	Prognose	Realiseret	Budget	Budget	Prognose
<b>Anlæg - etape 1<sup>1</sup></b>									
Rådgivere		2	1	3	8	99%	99%	1.005	1.016
Anlægsomkostninger			3	12	17	99%	100%	5.468	5.589
Andre udgifter		3	1	5	20	91%	94%	380	395
<b>Anlæg - etape 1, i alt</b>	<b>6.931</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>6.853</b>	<b>7.000</b>
<b>Anlæg - etape 2<sup>1</sup></b>									
Rådgivere		1	0	1	3	98%	99%	533	540
Anlægsomkostninger		-	2	7	9	100%	93%	2.762	2.566
Andre udgifter		1	1	2	9	92%	94%	173	178
<b>Anlæg - etape 2, i alt</b>	<b>3.255</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>99%</b>	<b>94%</b>	<b>3.468</b>	<b>3.284</b>
<b>Anlæg - etape 3</b>									
Rådgivere		2	9	35	65	69%	68%	285	271
Anlægsomkostninger		16	10	38	63	73%	76%	1.253	1.316
Andre udgifter		-	-	-		100%	100%	185	136
<b>Anlæg - etape 3, i alt</b>	<b>1.604</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>73</b>	<b>128</b>	<b>78%</b>	<b>78%</b>	<b>1.723</b>	<b>1.723</b>
<b>Anlæg af Metro, i alt</b>	<b>11.790</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>103</b>	<b>194</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>12.044</b>	<b>12.007</b>

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



