

Kvartalsrapportering for Ørestadsselskabet I/S

3. kvartal 2005

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og resume	3
2.	Det samlede koncernregnskab	4
	2.1. Opgørelsesmetode	4
	2.2 Drift	4
	2.3 Investeringer 1.-3. kvartal 2005	6
	2.4 Balancen	6
	2.5 Større eventualforpligtelser	7
3.	Metro	8
	3.1 Metro anlæg	8
	3.2 Metro drift	9
	3.3. Elektronisk rejsekort	12
4.	Ørestad	13
	4.1 Generelt	13
	4.2 Infrastruktur og planlægning	14
	4.3 Liv i Ørestad	16
	4.4 Salg	17
	4.5 Ørestadsparkering A/S	21
5.	Finansielle poster	22
6.	Gældsafvikling (likviditetsbudget)	22
	6.1 Samlet oversigt	22
	6.2 Realrente	25
	6.3 Metro anlæg	25
	6.4 Metro drift	25
	6.5 Ørestad	25
	6.6 Øvrige forhold	27

1. Indledning og resume

Kvartalsrapporten er tiltrådt af bestyrelsen for Ørestadsselskabet den 2. november 2005. Rapportens hovedformål er at informere ejerne - Staten og Københavns Kommune – og herefter offentligheden om udviklingen i selskabet 1.-3. kvartal 2005, dvs. give en opdateret status for selskabets aktiviteter og økonomiske stilling.

Periodens resultat ekskl. afgang af arealer og dagsværdiregulering er et underskud på 441 mio. kr. mod et underskud i samme periode 2004 på 646 mio. kr. og et budgetteret underskud på 576 mio. kr. Baggrunden for, at der er tale om et underskud, er regnskabsmæssige afskrivninger på 279 mio. kr. samt det forhold, at værdistigninger på jord i Ørestad ikke er medtaget i regnskabet.

For hele året forventes en forbedring af resultatet på 615 mio. i forhold til 2004 og på 403 mio. kr. i forhold til budget. Der er således i 2005 sket en væsentlig forbedring af selskabets økonomiske stilling.

Den væsentligste årsag til den gunstige udvikling i resultatet er, at salg af arealer i Ørestad foregår i en takt, som ligger væsentligt over budgettet på 75.000 etagemeter årligt. Således vil arealsalget for året 2005 runde 200.000 etagemeter nogenlunde ligeligt fordelt mellem jord til henholdsvis bolig- og erhvervsformål. Samtidig er salgspriserne stigende især for boligjord. Mens salgsprisen pr. etagemeter byggeret for boligjord i 1. kvartal 2005 lå på 2800 kr. pr. etagemeter sælges nu jord til boligformål på op til 4500 kr. pr. etagemeter. Selskabet forventer, at den stigende efterspørgsel efter erhvervsjord vil danne grundlag for i det kommende halve år også at hæve priserne for erhvervsjord.

Passagertallet i Metroen 1.-3. kvartal 2005 ligger 8 pct. over samme periode i 2004, og en høj regularitet er fastholdt. Passagertallet ligger under budget, og forventningerne til 2005 er nedjusteret med 8 mio. passagerer. Derfor forventes et overskud for Metroens drift før afskrivninger, som ligger 53 mio. kr. under budget. Efter terrorangrebet i London knækkede vækstkurven for passagerfremgang, og det vil tage tid at indhente det tabte. Samtidig tager det længere tid end forudsat for borgerne at vænne sig til Metroen. Den langsigtede prognose for passagerudviklingen forventes at holde, men der vil sandsynligvis i de nærmeste år være afvigelser i forhold til de hidtidige forventninger.

Finansieringsomkostningerne i de 3 første kvartaler har været mindre end budgetteret.

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.

Mht. den økonomiske udvikling på sigt vurderes det, at den positive udvikling på ejendomsmarkedet mere end opvejer de lavere indtægter i Metroen. Selskabet vil i overensstemmelse med hidtidig praksis i december 2005 fremlægge et nyt langsigtet likviditetsbudget, og forventer at det nye budget vil give en kortere tilbagebetalingstid på gælden end det nuværende.

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, Østamagerbaneselskabet 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.

Budgettet for drift er udarbejdet ekskl. afgang af arealer som følge af salg og ekskl. dagsværdiregulering af gæld, som kan betragtes som en regnskabsmæssig postering uden betydning for selskabets økonomi, jf. afsnit 5. Derfor er der ud over det samlede resultat præsenteret et resultat, der er direkte sammenligneligt med budgettallene. Det sidstnævnte resultat er i det følgende benævnt "resultat 1". I det følgende er begge resultatopgørelser vist, mens kommentarerne til tallene vedrører "resultat 1".

2.2 Drift

1.-3. kvartal

Som det fremgår af tabel 2.2.1, er det samlede resultat 1 for 1. – 3. kvartal 2005 på -441 mio. kr. Resultatet er 205 mio. kr. bedre end i 1.-3. kvartal 2004 og 135 mio. kr. bedre end budget. I bilagstabel 1 er posterne nærmere specificeret.

Den væsentligste årsag til, at resultatet ligger over såvel regnskab som budget er en forbedring af resultatet for arealudviklingen i Ørestad, hvor resultatet ligger 193 mio. kr. over sidste års resultat og 115 mio. kr. over budget.

Der er også en fremgang for Metroen i forhold til samme periode sidste år. Overskuddet er således steget fra 27 mio. kr. til 34 mio. kr. På grund af en mindre stigning i antallet af passagerer end ventet ligger resultatet imidlertid 13 mio. kr. under budget.

Der har været en stigning i personaleomkostninger både i forhold til regnskab og budget. Dette skyldes øgede personaleressourcer i forbindelse med sikkerhed i Metroen og planlægning af de forestående udbud. Hertil kommer omkostninger i forbindelse med styrkelsen af selskabets rapportering og øgede udgifter i forbindelse med barsel.

Med hensyn til posten øvrige driftsomkostninger skal bemærkes, at de er påvirket af, at overtagelser af ejendomme i forbindelse med Metroens etape 3 og det senere salg indgår i tabellen under driften, hvilket giver store udsving fra periode til periode.

Som følge af en stigende gæld, således som det hele tiden har været forudsat, er de finansielle omkostninger stigende i forhold til samme periode 2004. Imidlertid ligger finansieringsomkostningerne 21 mio. kr. under budget.

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. Værdistigningerne vurderes at være væsentlig større end værdien af afgang af arealer.

Tabel 2.2.1 Driftsresultat 1.-3. kvartal 2005 (mio. kr.)

	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2004	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2005	Budget 1.- 3. kvartal 2005	Budget året 2005	Forventet året 2005	Regnskab 2004
Metro før afskrivninger	27	34	47	83	30	15
Ørestad	103	299	184	251	698	62
Personaleomkostninger	(25)	(29)	(28)	(37)	(40)	(35)
Øvrige	(49)	(6)	(14)	(18)	(6)	(21)
Finansielle poster	(418)	(460)	(481)	(641)	(641)	(595)
Afskrivninger	(284)	(279)	(284)	(375)	(375)	(375)
Resultat 1	(646)	(441)	(576)	(737)	(334)	(949)
Afgang af arealer	(163)	(101)				(170)
Dagsværdiregulering	(347)	(515)				(506)
Andre Interessenter	80	58	63	84	89	89
Samlet resultat	(1176)	(999)	(513)	(653)	(245)	(860)

Forventninger til hele året 2005

Resultat 1 for 2005 forventes at ligge 615 mio. kr. over resultatet for 2004 og 403 mio. kr. over budget. Dette skyldes primært, at der kan indtægtsføres væsentlige indtægter fra arealsalg i sidste kvartal af 2005.

Resultatet af Metroen bliver 15 mio. kr. bedre end i 2004, men vil ligge ca. 53 mio. kr. under budget. Dette skyldes, at stigningen i antallet af passagerer bliver ca. 8 mio. mindre end budgetteret.

Selvom finansieringsomkostningerne pr. 30. september ligger 21 mio. under budget, har selskabet ud fra et forsigtighedsprincip valgt at fastholde budgettet for hele året.

Udviklingen i 2005 indebærer således samlet set en styrkelse af selskabets økonomi.

Forventninger på sigt

Med udviklingen på ejendomsmarkedet tegner udviklingen mere positivt end antaget i selskabets langtidsbudget.

Den positive virkning modvirkes imidlertid delvis af, at metroindtægterne i de kommende år sandsynligvis ikke vil leve op til de hidtidige forventninger, selvom den langsigtede passagerprognoses tal forventes nået. Ikke mindst terrorangrebet i metroen i London har haft en negativ virkning på udviklingen i antallet af passagerer – en indvirkning, som det tager tid at vende.

Selskabet vil i overensstemmelse med hidtidig praksis fremlægge et nyt langsigtet likviditetsbudget i december 2005. Det er selskabets vurdering, at den ovenfor beskrevne udvikling vil indebære et fald i tilbagebetalings-tiden på gælden. Hvor mange år, der er tale om, vil blive nærmere vurde-ret frem til fremlæggelsen af budgettet.

2.3 Investeringer 1.-3. kvartal 2005

Ørestadsselskabet har et investeringsbudget på i alt 13.334 mio. kr. og et estimeret slutforbrug på 13.296 mio. kr. Heraf er 12.360 mio. kr. allerede afholdt. I 1.-3. kvartal 2005 er der afholdt investeringer for 383 mio. kr.

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

2.4 Balancen

Af tabel 2.4.1 fremgår balancen pr. 30.09 2005, sammenlignet med den tilsvarende balance 31.12. 2004.

Tabel 2.4.1 Koncernbalancen 30. september 2005 (mio. kr.)

	Pr. 30/9 2005	Pr. 31/12 2004
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver	12.975	12.876
Andre materielle anlægsaktiver		
Tilgodehavender	201	207
Kapitalandele		
Anlægsaktiver, i alt	13.176	13.083
Ørestadsarealet	3.083	3.184
Andre arealbesiddelser	52	96
Tilgodehavender	1.653	1.707
Likvide beholdninger	529	24
Omsætningsaktiver, i alt	5.317	5.011
Aktiver, i alt	18.493	18.094
Passiver		
Egenkapital	(186)	835
Andre ejeres andel	461	359
Egenkapital, i alt	275	1.194
Langfristet gæld	17.710	15.307
Kortfristet gæld	508	1.593
Gæld, i alt	18.218	16.900
Passiver, i alt	18.493	18.094
Soliditet (pct.)	1	7

De materielle anlægsaktiver vedrører næsten udelukkende Metroen. Disse er steget med 99 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2005. Investeringerne var i 1.-3. kvartal 2005 326 mio. kr. Denne tilgang opvejes imidlertid delvis af afskrivninger på 279 mio. kr. Desuden er posten påvirket af arbejder, der udføres for tredjemand.

Værdien af Ørestadsarealet er i samme periode faldet med 101 mio. kr. som følge af afgang af arealer i forbindelse med de bogførte salg. Værdien af Ørestadsselskabets arealer er opgjort med udgangspunkt i den offent-

lige ejendomsvurdering fra 2003. Selskabet har påklaget vurderingen med påstand om, at vurderingen er for lav.

Gælden på koncernniveau er i første halvår af 2005 er vokset med 1.318 mio. kr. fra 16.900 mio. kr. til 18.218 mio. kr. Samtidig er likviditeten steget med 505 mio. kr., således at nettogælden kun er steget med 813 mio. kr. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden på 515 mio. kr., er nettogælden steget med 298 mio. kr.

I tabel 2.4.2 er likviditetsudviklingen nærmere specificeret. Som det fremgår af tabellen, giver den ordinære drift i 1.-3. kvartal 2005 et likviditetsoverskud på 344 mio. kr., hvilket er 294 mio. kr. mere end i tilsvarende periode i 2004. Baggrunden er likviditetsvirkninger af arealsalget.

Tabel 2.4.2 Likviditetsudviklingen 1. – 3. kvartal 2005

Mio. kr.	1.- 3. kvrt. 2005	1.-3. kvrt. 2004	2004
Likviditetsbeholdning, primo	24	6	6
+ Likviditetsvirkning, ordinær drift	344	50	2
- Likviditetsvirkning, investeringsaktiviteter	(376)	(468)	(650)
+ Likviditetsvirkning, finansieringsaktiviteter	536	423	666
Likviditetsbeholdning, ultimo ¹⁾	529	11	24

¹⁾ Inkl. korte placeringer

Ørestadsselskabets ejerandel af denne gæld (ekskl. ØrestadsParkering) er finansieret inden for den låneramme på 15,5 mia. kr. (2005-priser), som ejerne har fastlagt for selskabet. Pr. 30. september 2005 har selskabet udnyttet 14,4 mia. kr. af denne låneramme. Udnyttelsen af lånerammen fremgår af tabel 2.4.3.

Tabel 2.4.3 Udnyttelse af låneramme pr. 30. september 2005

Mia. kr.	1.-3. kvrt. 2005	Forventet ultimo 2005
Nettoprovenu ved lånoptagelse ¹⁾	16,5	-
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	-1,4	-
- Videreudlån til særlige projekter	-0,2	-
+/- Korrektion for driftsmellemværender ²⁾	-0,5	-
Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme	14,4	14,7

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

²⁾ I driftsmellemværende indgår korte placeringer.

2.5 Større eventualforpligtelser

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

ikke taget hensyn til kravene i forbindelse med udarbejdelsen af likviditetsbudgettet.

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

3. Metro

3.1 Metro anlæg

Tabel 3.1.1 Investeringsbudget 2005 i mio. kr. (2005-priser)¹⁾

	Samlet budget²⁾	Estimeret slutforbrug	Heraf afholdt ult. 2004	Investeringer 1.-3. kvrt. 2005
1. etape	6.836	6.982	6.871	12
2. etape	3.461	3.277	3.222	14
3. etape	1.653	1.653	893	300
I alt	11.950	11.912	10.986	326

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

²⁾ Budget for Metroen 1.-2. etape er baseret på realiserede anlægsomkostninger.

Som det fremgår af tabel 3.1.1, er 11.312 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.912 mio. kr. afholdt, svarende til en færdiggørelsesgrad på 95 pct. I 1.-3. kvartal 2005 er investeringerne på 346 mio. kr. For hele 2005 forventes investeringerne at udgøre 585 mio. kr. mod budgetterede 644 mio. kr. I bilagstabel 2 er beløbene nærmere udspecificeret.

Som det fremgår af tabel 3.1.2, vil de resterende arbejder have et afløb frem til 2008. I løbet af de næste 10 år (i 2012) forventes samlet reinvesteringer på et beløb svarende til skønsmæssigt 200 mio. kr. Dette beløb indgår ligesom de øvrige fremtidige reinvesteringer ikke i selskabets langsigtede likviditetsbudget. Desuden fremgår det af tabellen, at der ikke er sket ændringer i forventningerne til den totale udgift.

Tabel 3.1.2 Investeringsafløb Metro

	Anlægsudgifter (mio. kr.)		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2004	10.986	10.986	92%	92%	11.912
2005	326	585	95%	97%	11.912
2006		220	-	99%	11.912
2007		80	-	100%	11.912
2008		-51	-	100%	11.912

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. 72 pct. af det samlede estimerede slutforbrug er allerede afholdt. Investeringerne foretages af Østamagerbaneselskabet, hvor Ørestadsselskabet alene afholder 55 pct. af omkostningerne, dog afholder selskabet kun ca. 30 pct. af miljøpuljen på ca. 450 mio. kr., som indgår som en del af investeringsbudgettet. Som det fremgik i forbindelse med beslutningen om igangsætningen af etape 3 var budgetusikkerheden på det samlede anlægsbudget -10 pct./+ 21 pct. Som følge af, at en stor del af anlægsomkostningerne er afholdt, er der også sket et fald i budgetusikkerheden.

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

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

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

3.2 Metro drift

Tabel 3.2.1 viser driftsresultatet for Metroen opgjort på delposter. Det fremgår af tabellen, at driftsresultatet ekskl. afskrivninger 1.-3. kvartal 2005 ligger ca. 7 mio. over resultatet for tilsvarende periode i 2004, hvilket skyldes et stigende antal passagerer.

Som det fremgår af tabellen forventes stigningen i takstindtægterne at blive 63 mio. kr. mindre end forventet, og driftsresultatet forventes at blive ca. 53 mio. kr. mindre end budgetteret. Det skyldes en mindre stigning i antallet af passagerer end budgetteret.

Tabel 3.2.1 Metroens driftsresultat 1.-3. kvartal 2005 (t.kr)

	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2004	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2005	Budget 1.- 3.kvartal 2005	Budget 2005	Forventet 2005	Regnskab 2004
Takstindbetalinger	201.335	203.773	245.368	359.465	296.900	270.161
Leje af Metro m.m.	67.918	43.843	74.589	117.623	67.174	56.778
Indtægter i alt	269.253	247.616	319.957	477.088	364.074	326.939
Betaling for drift	211.924	187.330	245.367	359.465	296.901	270.161
Øvrige driftsomkost- ninger	30.342	26.063	27.561	34.360	37.130	41.612
Omkostninger i alt	242.266	213.393	272.928	393.825	334.031	311.773
Resultat før afskriv- ninger	26.987	34.223	47.029	83.263	30.043	15.166
Afskrivninger	283.980	279.068	283.980	374.848	374.848	374.532
Samlet resultat	(256.993)	(244.845)	(236.951)	(291.585)	(344.805)	(359.366)
Overskudsgrad (pct.)	(95%)	(99%)	(74%)	(61%)	(94%)	(110%)

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

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

Som det fremgår af tabel 3.2.2, har Metroen i 1.-3. kvartal 2005 haft 26,1 mio. passagerer mod 24,1 mio. i den tilsvarende periode i 2004, svarende til en stigning på ca. 8 pct. Passagertallet ligger imidlertid ca. 17 pct. under budget. I første halvår af 2005 var væksten i antallet af passagerer ca. 11 pct. i forhold til første halvår af 2004. I juli måned efter terrorangrebet i London faldt passagerantallet væsentligt, således at det lå ca. 5 pct. under det tilsvarende tal for sidste år. I august og september har der været en vækst på 5 pct. i forhold til de tilsvarende måneder i 2004. Det vil tage tid at vinde de mistede passagerer tilbage. Derfor forventes det, at stigningen i 2005 er 8 mio. passagerer lavere end budgetteret.

Tabel 3.2.2 Antal påstigere (mio. påstigere)

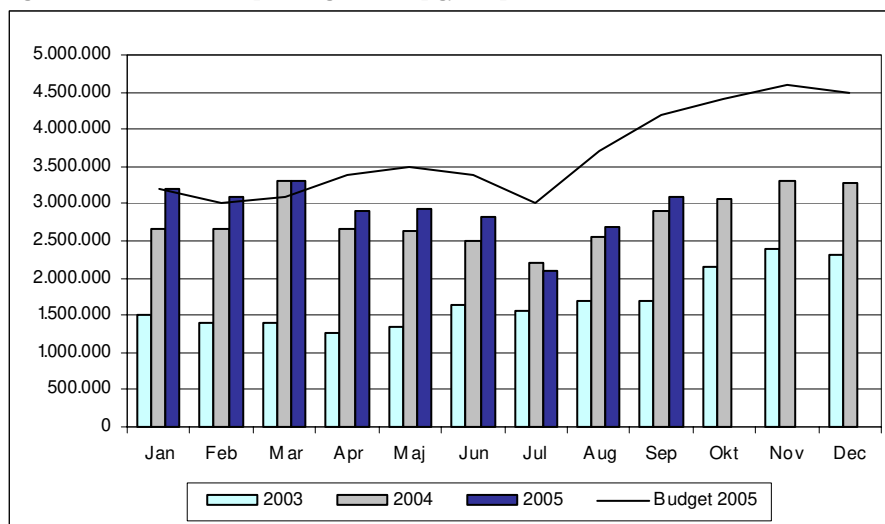
Realiseret				Budget			Forventet
3. kv. 2005	3. kv. 2004	År til dato 2005	År til dato 2004	3. kv. 2005	Ar til dato 2005	2005	2005
7,9	7,9	26,1	24,1	10,9	30,5	44,0	36,0

Som det fremgik af selskabets halvårsrapport var stigningen i antallet af passagerer fra 1. halvår 2004 især stor på stationerne mellem Forum og Vanløse, hvor stigningen i antallet af påstigere samlet set var på over 20 pct. De øvrige stationer ekskl. stationer langs Ørestad havde en stigning på ca. 8 pct., mens stationerne langs Ørestad kun havde en stigning på 3 pct. I 3. kvartal har stationerne mellem Forum og Vanløse en vækst på 10 pct. og stationerne langs Ørestad en vækst på 6 pct. Det væsentlig nye er,

at de øvrige stationer (fra Nørreport til Lergravsparken) samlet set havde et fald på ca. 2 pct.

Samlet set må det konkluderes, at det ændrede vækstforløb i 3. kvartal 2005 ikke kan forklares ud fra strukturelle træk, og derfor ikke kan tages som udtryk for en langtidstendens.

Figur 3.2.1 Metroens passagertal, opgjort pr. måned

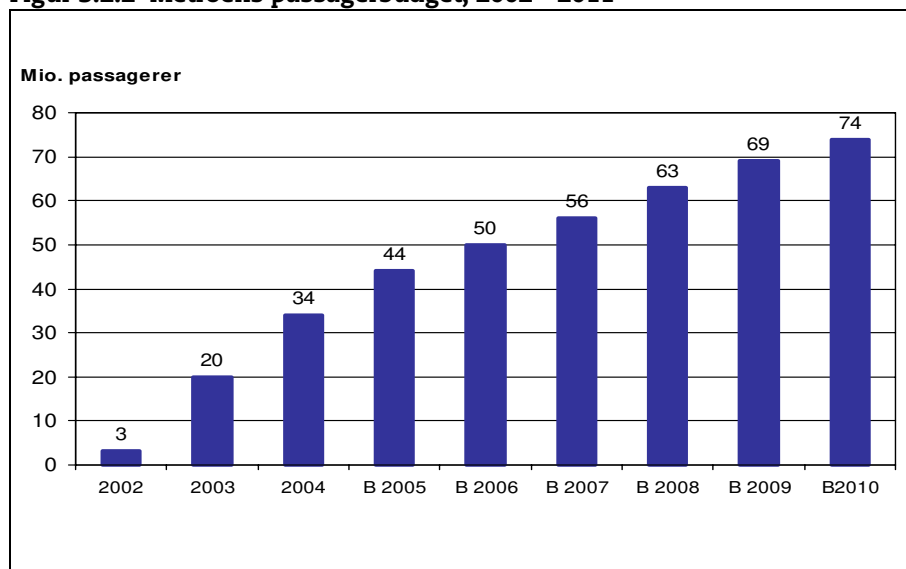


Fremover må passagertallet forventes at stige væsentligt som følge af:

- Virkningerne af terrorangrebet i London vil efterhånden svækkes i betydning.
- 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. Væksttallene fra 1. halvår 2005 bekræfter, at Metroen er i en indsvingsperiode.
- Den lave stigningstakt på strækningen langs Ørestad er ikke i overensstemmelse med den forventede udvikling på mellemlangt sigt, hvor der 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 en større byggeaktivitet på Østamager samt af nye aktiviteter i dette område, som Strandparken er et markant eksempel på.
- I 2007 åbner den sidste strækning på 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 2002-2011, hvor tallene for perioden 2002-2004 er realiserede tal, mens tallene fra 2004-2011 er selskabets passagerbudget. Med baggrund i ovennævnte potentialer er størrelsesordenen af stigningen realistisk. Dog vil væksten de første år sandsynligvis være mindre end antaget. Selskabet vurderer derfor til brug for sit langtidsbudget indsvingsforløbet nærmere, og vil i forbindelse med offentliggørelsen af langtidsbudgettet fremlægge en revideret prognose for indsvingsperioden.

Figur 3.2.2 Metroens passagerbudget, 2002 - 2011



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

Tabel 3.2.3. Metroens regularitet (målt i pct.)

3. kvartal 2005		1-3. kvartal 2005		3. kvartal 2004	1.-3. kvartal 2004
Realiseret	Mål	Realiseret	Mål		
98	98	97	98	98	96

3.3. Elektronisk rejsekort

Ørestadsselskabet er sammen med DSB og andre kollektive trafiksselskaber medejer af Rejsekort A/S. Rejsekort A/S har ansvaret for udviklingen af et elektronisk rejsekort, som forventes taget i brug i 2008.

Rejsekort A/S har indgået kontrakt med East West Consortium om udvikling implementering og drift af rejsekort.

Den næste store milepæl i projekt rejsekort er East-West konsortiets levering af den tekniske systembeskrivelse, som kontraktligt skal leveres til Rejsekort A/S senest 15. december 2005 med henblik på godkendelse i januar 2006. I den forbindelse skal Rejsekort A/S særskilt sikre sig, at leverancen er komplet og i overensstemmelse med kontrakten.

Arbejdet med udarbejdelsen af specifikationen følger den godkendte tidsplan og pågår fra Rejsekort A/S side i tæt samarbejde med trafikskaberne på relevante punkter, idet der føres en meget restriktiv politik for ændringer i kravspecifikationen, der potentielt ville kunne føre til forsinkelser eller fordyrelser af projektet.

I forbindelse med udmøntningen af kommunalreformen på den kollektive trafiks område har Transport- og Energiministeriet iværksat et udvalgsarbejde om de fremtidige takstsystemer med deltagelse af blandt andet parterne bag Rejsekort A/S. På baggrund af de foreløbige resultater af udvalgsarbejdet har trafikskaberne gennem det fælles bus-tog-samarbejde iværksat et arbejde med at vurdere, hvorledes samspillet mellem forskellige takstsystemer og Rejsekort-specifikationen kan realiseres. En foreløbig vurdering af samspillet og de mulige konsekvenser for valg af takstmodeller og rejsekortprojektets kravspecifikation og dermed tid og økonomi ventes at kunne foreligge primo november 2005, og vil således kunne indgå i det videre arbejde i såvel udvalget som Rejsekort A/S.

4. Ørestad

4.1 Generelt

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

Driftsresultatet ekskl. afgang af arealer udviser et overskud i 1.-3. kvartal 2005 på 299 mio. kr. mod budgettet 184 mio. kr. Dette skyldes en meget høj salgsaktivitet i den forgangne periode. Desuden er budgettet vedrørende infrastruktururomkostninger lavere end budgettet. På baggrunden af udviklingen i 1.-3. kvartal 2005 ligger forventningerne til årets resultat 447 mio. kr. over budget, idet mange salgsaftaler vil kunne indtægtsføres i 4. kvartal 2005. Det drejer sig såvel om indtægtsføring af allerede indgåede salgsaftaler som forventede nye salg i 4. kvartal 2005 for arealer, hvor der er igangværende salgshandlinger. Som det fremgår af tabellen, ligger såvel de realiserede tal for første halvår som forventningerne til hele året væsentligt over niveauet i 2004. I afsnit 4.2 er infrastruktururomkostningerne nærmere omtalt, mens salgsindtægterne er nærmere omtalt i afsnit 4.4.

Tabel 4.1.1. Resultat af driften Ørestad 1.-3. kvartal 2005 (tkr.)

	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2004	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2005	Budget 1.-3. kvar- tal 2005	Budget 2005	Forventet 2005	Regnskab 2004
Arealsalgsindtægter	189.772	359.771	282.537	385.715	804.800	225.321
Tilbageført Grundskyld	21.059	28.039	23.000	23.000	28.000	21.059
Indtægter i alt	210.831	387.810	305.537	408.715	832.800	246.380
Omkostninger ved Areal salg	6.443	10.406	8.854	12.022	17.509	11.695
Infrastrukturomkost- ninger	99.907	75.983	109.750	142.110	113.499	169.695
Resultat ØrestadsPar- kering i alt	1461	2.606	2.788	3.717	3.671	2.554
Omkostninger i alt	107.811	88.995	121.392	157.849	134.679	183.944
Resultat ekskl. afgang arealer	103.020	298.815	184.145	250.866	698.121	62.436
Afgang af arealer	162.745	101.200				169.580
Samlet resultat	(59.725)	197.615				(107.144)
Overskudsgrad (pct.)	(28)	51				(43)

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

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

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

4.2 Infrastruktur og planlægning

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

Kommune- og lokalplaner for Ørestad Nord, Ørestad City samt den østlige del af Amager Fælled er fastlagt af planmyndigheden Københavns Kommune.

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

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

Udbygningen af infrastrukturen omfatter bl.a. veje, kanaler, pladser og parker. Den samlede ramme for anlægssummen er 1.500 mio. kr. (2005-priser), jf. Lov om Ørestaden mv., lov nr. 1074 af 20. december 1995. Selskabet opererer inden for denne ramme med et investeringsbudget til infrastruktur på 1.384 mio. kr. Ved udgangen af 3. kvartal 2005 er der anvendt 1.048 mio. kr. svarende til en færdiggørelsesgrad på 76 pct. mod budgetteret 77 pct. 57 mio. kr. er anvendt i 1.-3. kvartal 2005 mod budgetteret 79 mio. kr. For hele året forventes en anlægssum på 84 mio. kr. mod budgetteret 105 mio. kr.

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

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

Tabel 4.2.1 Investeringsafløb Infrastruktur (2005-priser)

	Anlægsudgifter (mio. kr.) ¹⁾		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio.kr.)	Budgetramme (mio.kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet		
-2004	991	991	74%	74%	1.357	1.500
2005	57	84	76%	79% ²⁾	1.384	1.500
2006		76		86%	1.384	1.500
2007		59		90%	1.384	1.500
2008		42		93%	1.384	1.500
2009		41		96%	1.384	1.500

¹⁾Ekskl. udgifter som viderefaktureres

²⁾Hele året 2005

Den overordnede infrastruktur i Ørestad Nord og Ørestad City er ved at blive færdiggjort. Aktiviteterne i 1. – 3. kvartal 2005 har bl.a. omfattet følgende:

- Færdiggørelse af Den Landskabelige Kanal. Kanalen er 2,5 km lang og slynger sig fra Københavns Universitet ved Njalsgade forbi kommende boligbebyggelser og DR Byen for at ende ved Grønjordssøen. Rundt om Kanalen anlægges samtidig en 50.000 m² bypark med stier og beplantning samt en udsigtsbakke. Der bygges stibroer for gående og cyklister. Kanalen er nu færdig bortset fra en sektion, der færdiggøres samtidig med DR's koncertsal. Kanalen indvies d. 3. november 2005.
- Sivegade langs Hovedkanal City. Projektet omfatter anlæg af en 8 meter flisebelagt gade langs østsiden af Hovedkanalen mellem Vejlands Allé og Arne Jacobsens Allé. Gaden er forbeholdt gående og cyklende samt langsomt kørende biltrafik. Arbejdet er nu stort set afsluttet på nær den sidste strækning langs det kommende Ørestad Gymnasium, som anlægges i forbindelse med gymnasiets færdiggørelse.
- Hovedkanalen i Ørestad City blev afsluttet i januar 2005.
- Den 23. juni 2005 var der indvielse af en skulptur udført af Hein Heinsen på en grusbelagt plads som afslutning af Ørestad Boulevard umiddelbart syd for Vestamager Station.

4.3 Liv i Ørestad

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

Den 15. august havde seks klasser første skoledag på det nyåbnede Ørestad Gymnasium. Eleverne huses i midlertidige lokaler på Københavns Universitet på Amager. Selve gymnasiebygningen i Ørestad City står nemlig først færdig ved årsskiftet 2006/2007. Til den tid vil gymnasiet få 800 elever.

I oktober 2005 åbner den første dagsinstitution i Ørestad City, og i november åbner Ørestads første skole i form af Friskolen Nordlyset i Ørestad Nord. Københavns Kommune og Ørestadsselskabet arbejder med planerne for byggeri af en folkeskole i Ørestad City.

Kultur- og Fritidsudvalget, Københavns Kommune, har udarbejdet en rækkefølgeplan for udbygningen af idrætsfaciliteter i København, der skal fungere som vejledning i de videre overvejelser om udbygningen af idrætsfaciliteter i København, herunder Ørestad. En skoleidrætshal i Ørestad Syd indgår blandt de projekter, som har 1. prioritet, mens en skoleidrætshal i Ørestad City og en vandlegeplads indgår blandt de projekter, som har 2. prioritet. Af projekter lavere prioriteret indgår en iglohal (lethal) i Ørestad Syd, boldmure, overdækning af pladser samt et idrætscenter i Ørestad Nord.

Succesen fortsætter med de arealer, som Ørestadsselskabet har stillet til rådighed til forskellige midlertidige aktiviteter på jord, som først på et senere tidspunkt skal anvendes til byggeri. Projekterne er tillige med til at øge integrationen mellem Ørestad og naboområderne.

Sammenslutningen af bygherrer i Ørestad Nord har startet en Ørestad Nord Gruppen med det formål at arbejde for et inspirerende byliv i kvarteret. Den 23. september blev Ørestad Nord officielt indviet som bykvarter. Det skete ved en stor konference på IT-universitetet med indlæg fra kvarterets aktører, bl.a. DR Byen, IT-universitetet og Københavns Universitet. Arrangementet blev afsluttet med den officielle indvielse.

I Ørestad City er en lignende gruppe etableret. Der har været afholdt konferencer m.m., og en strategi for indsatsen er nu færdig. Der er således blandt bygherrerne enighed om at igangsætte konkrete initiativer til indretning af byparken og af Kay Fiskers Plads, så de kommende beboere og ansatte får en fornemmelse af, at området er under videreudvikling. Samtidig er der udviklet en vision for Ørestad City, der har overskriften "Plads til at Leve". Visionen skal danne udgangspunkt for de events og arrangementer, der fremover skal afholdes. Ved årsskiftet 2005/2006 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen i Ørestad City, hvor grundejerne skal beslutte, i hvilken grad de vil gå videre med de foreslåede initiativer.

Ørestad Kulturforum, som er et beboerinitiativ, sætter gennem forskellige arrangementer bl.a. fokus på baggrunden for Ørestad og på det grønne element. Efterårets program omfatter bl.a. foredrag om Ørestad Syd.

Den 9. september blev der for tredje år i træk afholdt Dansefestival med deltagelse af 1700 børn og unge. Arrangementet er blevet til i et samarbejde med bl.a. klubber og skoler på tværs af de københavnske bydele.

4.4 Salg

Fra regnskabstal til salgstal

Tallene vedrører salg i det foregående er regnskabstal, dvs. bogførte salgsaftaler. Tallene i det følgende afspejler indgåede salgsaftaler og dermed salgsaktiviteten. I salgsaftaler er der taget visse forbehold. 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 158 mio. kr. ud af en samlet salgssum på 2.063 mio. kr. endnu ikke er bogført. Heraf vedrører 60 mio. kr. salgsaftaler vedrørende foregående år.

Tabel 4.4.1 Sammenhæng mellem indgåede og bogførte salgsaftaler

	Bogførte 1996-2004	Bogførte 2005	Ikke Bogførte	I alt
Salgsaftaler indgået 1996-2004				
Antal etagemeter	701.343	9.237	24.000	734.580
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	1.561	23	60	1.644
Salgsaftaler indgået 1. halvår 2005				
Antal etagemeter	-	119.961	35.000	154.961
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	-	321	98	419
I alt				
Antal etagemeter	701.343	129.198	59.000	889.541
Salgssum (mio. kr.) ¹⁾	1.561	344	158	2.063

¹⁾ Salgssum er ekskl. infrastrukturbidrag.

Solgte etagemeter

Tabel 4.4.2 Indgåede salgsaftaler i Ørestad 1996 – 30. september 2005 (antal etagemeter)

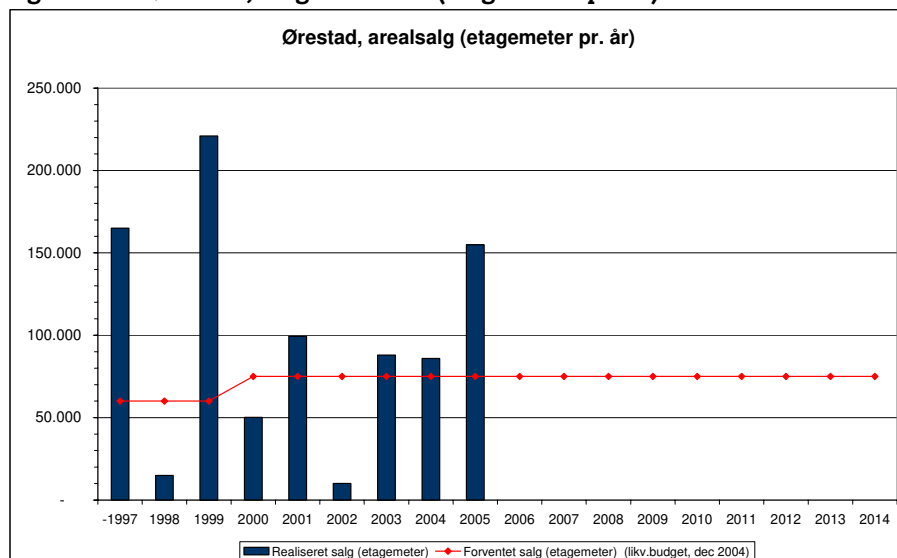
	1996-2004	1.-3. kvartal 2005 ¹⁾	I alt
Realiseret salg (etagemeter)	734.580	154.961	889.541
Budgetteret salg (etagemeter)	555.000	56.250 ¹⁾	611.250
Realiseret ift. forventet	132%	275%	146%

¹⁾ Svarer til 75% af budget for hele året

Som det fremgår af, tabel 4.4.2 er der samlet solgt 889.541 etagemeter i Ørestad mod budgetteret 611.250 etagemeter. I 1.-3. kvartal 2005 er der solgt 154.961 etagemeter mod budgetteret 56.250 etagemeter. Samlet set ligger selskabets samlede salg ca. 46 pct. over budget, og i 1.-3. kvartal 2005 er salgstallet 2,75 gang højere end budgetteret.

Som det fremgår af figur 4.4.1, er der svingninger i antallet af etagemeter solgt i de enkelte år.

Figur 4. 4. 1 Ørestad, salg af arealer (etagemeter pr. år)



Note: Det realiserede salg i 2005 er opgjort pr. 30. september 2005

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

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

Tabel 4.4.3 Indgåede salgsaftaler (antal etagemeter) opdelt efter formål, pr. 30. september 2005

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Boliger	275.227	31
Erhverv, øvrige ¹⁾	614.314	69
I alt	889.541	100

¹⁾ Offentlige institutioner m.m.

Tabel 4.4.4 viser opdelingen af de solgte etagemeter til bolig på formål og ejerskab. Heraf fremgår, at ca. 82 pct. af etagemeterne er solgt til familieboliger, og at ca. 22 pct. er solgt til almennyttige boliger. Samlet for Københavns Kommune udgør almennyttige boliger ca. 20 pct. af boligmassen.

Tabel 4.4.4 Indgåede salgsaftaler (antal etagemeter) vedrørende boliger opdelt efter formål og ejerskab pr. 30. september 2005

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Private familieboliger	174.233	64
Almene familieboliger	53.300	19
Private ungdomsboliger	39.423	14
Almene ungdomsboliger	8.271	3
I alt	275.227	100

Hvor salget i 1. kvartal 2005 primært er sket til boligformål, er salget i de følgende to kvartaler primært sket til erhverv. Samtidig er tomgangen i erhvervslejemål i Ørestad blevet væsentlig reduceret i løbet af 2005.

Realiserede salgspriser

Som det fremgår af tabel 4.4.5 er den gennemsnitlige salgspris i Ørestad i 1.-3. kvartal 2005 på 2900 kr. mod budgetteret 3.112 kr. Hvis der imidlertid også tages højde for salgene i oktober 2005 ligger den gennemsnitlige salgspris for de 10. første måneder af 2005 samlet set på budget.

Tabel 4.4.5 Gennemsnitlig salgspris i indgåede salgsaftaler

kr. pr. etagemeter	1996-2004	1. – 3. kvartal 2005	I alt
Realiseret pris ¹⁾	2.227	2.900	2.305
Budgetteret pris ²⁾	2.451	3.112	2.511
Realiseret ift. forventet	91%	93%	92%

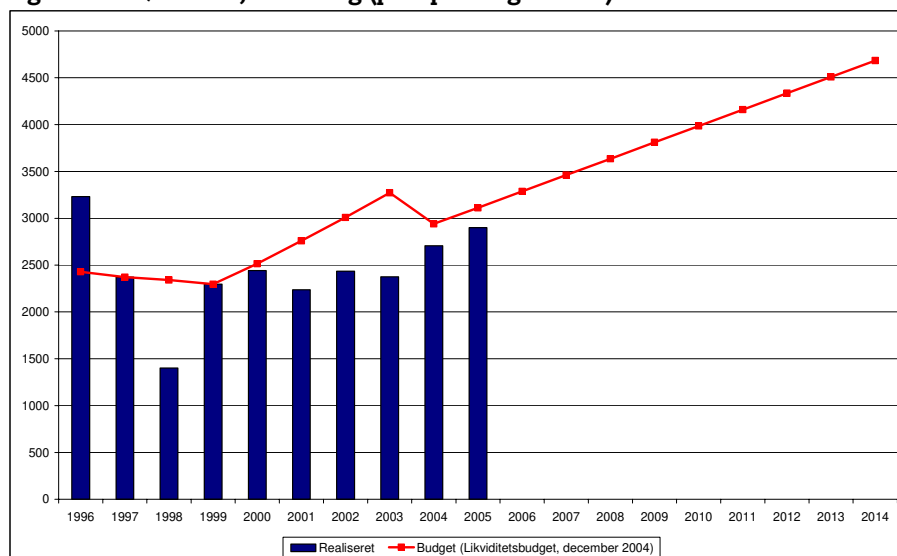
¹⁾ ekskl. indgåede optioner til fast pris

²⁾ ekskl. infrastrukturbidrag

Prisen pr. etagemeter har løbende været stigende. Således er prisen pr. etagemeter i de af Ørestadsselskabet udmeldte priser steget fra 2.200 kr. i 2001 til 3.100 kr. pr. 1. marts 2005. Siden marts 2005 har der imidlertid været en yderligere prisudvikling på boligjord, så boligjord i Ørestad City nu sælges til ca. 4500 kr. pr. etagemeter. I forbindelse med den videre boligudbygning vil Ørestadsselskabet som en mulighed operere med en prismodel, hvor en del af grundprisen gøres afhængig af salgsprisen på det endelige boligprojekt.

Ud over salg i Ørestad er Bryghusgrunden solgt på en betinget salgsaftale til en pris, der ligger over den pris, der er lagt til grund for det langsigtede likviditetsbudget. Når der tages hensyn hertil, ligger salgspriserne pr. etagemeter over den gennemsnitlige budgetterede salgspris for året 2005. Figur 4.4.2. viser udviklingen i salgspriser (opregnet til 2005 priser) 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 2004.

Figur 4.4.2. Ørestad, arealsalg (pris pr. etagemeter)



Note: Salgspris og salgssum er i 2005-priser og ekskl. optioner indgået til faste priser og ekskl. infrastrukturbidrag

Det realiserede salg i 2005 er opgjort pr. 30. september 2005

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 i 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 4.4.2 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 tages 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 152.165 etagemeter, hvoraf 82.000 etagemeter er kaldt pr. 30. september 2005. Hovedparten er kaldt i 2005.

Tabel 4.4.6 Indgåede og kaldte optioner til fast pris

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter ¹⁾
Indgåede optioner	152.165	2.231
Heraf kaldte optioner	82.000	2.456
Heraf kaldte 1.-3. kvartal 2005	61.000	2.408

¹⁾ ekskl. opskrivning med nettoprisindeks

Samlet salgsprovenu

Tabel 4.4.7 viser det samlede salgsprovenu inkl. salgsprovenuet fra de kaldte optioner. Heraf fremgår det, at det realiserede salgsprovenu i 2005 ligger 138 pct. over det budgetterede i 1.-3. kvartal 2005.

Tabel 4.4.7 Samlet provenu fra indgåede salgsaftaler

Mio. kr.	1996 – 2004	1.-3. kvartal 2005	I alt
Realiseret	1.644	419	2.063
Forventet ¹⁾	1.360	176	1.536
Realiseret ift. forventet	121%	228%	134%

¹⁾ svarer til 75 % af budget for hele året

Det fremtidige salg

Tabel 4.4.8 viser den i henhold til langtidsbudgettet forudsatte udvikling i salgssomfang og salgspriser 2006-2014.

Det forudsættes, at der fremover i gennemsnit afsættes 75.000 etagemeter årligt.

I takt med værdiskabelsen som følge af den fortsatte byudvikling med et højt kvalitativt niveau forudsættes tillige stigende priser, men prisniveauet vil stadig være moderat, når det sammenlignes med andre større byudviklingsområder i København. Efter 2014 forudsættes af forsigtighedsgrunde ingen real prisudvikling.

Tabel 4.4.8 Budgetteret salgssomfang og salgspriser 2006-2014

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

I de kommende år forventes et stort salg af boligjord i Ørestad til priser, der ligger væsentlig over priserne i tabel 4.4.8.

2005 tegner et mere optimistisk billede på erhvervssiden end tidligere. Derfor regner selskabet med også at afsætte erhvervsjord i de kommende år, og at den positive udvikling vil indebære stigende priser i dette markedssegment.

På denne baggrund kan det konkluderes, at langtidsbudgettets forudsætninger er forsigtige.

4.5 Ørestadsparkering A/S

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

Projekteringen af et konventionelt parkeringshus med ca. 300 pladser ved gymnasiet i Ørestad City følger tidsplanen, og vil være gennemført til udbud ultimo 2005. Parkeringshuset ved gymnasiet har komplicerede grænseflader, hvilket er fordyrende for projektet. En del af fordyrelsen imødegås ved at udvide parkeringshuset under de tilstødende byggerier.

I maj 2005 offentliggjorde Høpfner A/S og Dansk Oliekompagni A/S et skitseprojekt, hvor boliger kombineres med et parkeringshus. Det er vurderet, at projektet teknisk kan realiseres, og bygherren er bedt om en økonomisk vurdering, der skal ligge til grund for indgåelse af aftale om Ørestadsparkering A/S' overtagelse af parkeringsanlægget.

Ørestadsselskabet har foreslået, at det konventionelle parkeringshus på C.F. Møllers Vej kombineres med et boligbyggeri, opført af Kuben. Det vurderes pt., hvorledes dette forslag kan realiseres.

5. Finansielle poster

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

	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2004	Regnskab 1.-3. kvar- tal 2005	Budget 1.- 3. kvartal 2005	Budget 2005	Forventet 2005	Regnskab 2004
Før markedsværdi- regulering	(417.853)	(460.454)	(480.750)	(641.000)	(641.000)	(594.692)
Markedsværdi- regulering	(347.238)	(515.089)				(506.337)
Samlet resultat	(765.091)	(975.543)				(1.101.029)

De finansielle omkostninger vedrørende selskabets låntagning er i 1.-3. kvartal 2005 på 460 mio. kr. Hertil kommer en dagsværdiregulering på 515 mio. kr. Dagsværdireguleringen er udtryk for, at kursværdien af den fastforrentede gæld stiger, når renten falder og vice versa. Denne omkostning er alene relevant, hvis hele eller dele af gælden indløses før udløb. Hvis gælden holdes til udløb, vil posten blive ”opløst” i takt med afdrag på gælden. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden, svarer den effektive rente til 4,2 pct. p.a. I budgettet for 2005 er der forudsat en effektiv rente på 4,5 pct. Renteomkostningerne ekskl. dagsværdiregulering ligger således under budget.

Sammensætningen af selskabets låntagning fremgår af tabel 5.2.

Tabel 5.2 Procentvis fordeling af selskabets nettogæld pr. 30. september 2005

Valuta	Rentebindingsperiode				Indeks > 5 år	I alt
	0-1	1-2	2-5	>5		
DKK	35,8		15,9	18,9	27,5	98,1
EUR	1,8					1,8
GBP	0,1					0,1
I alt	37,7	0,0	15,9	18,9	27,5	100,0

Af den samlede gæld er ca. 38 pct. af gælden optaget med variabel rente, ca. 35 pct. er optaget med fast rente, og ca. 27 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 5,9 år.

6. Gældsafvikling (likviditetsbudget)

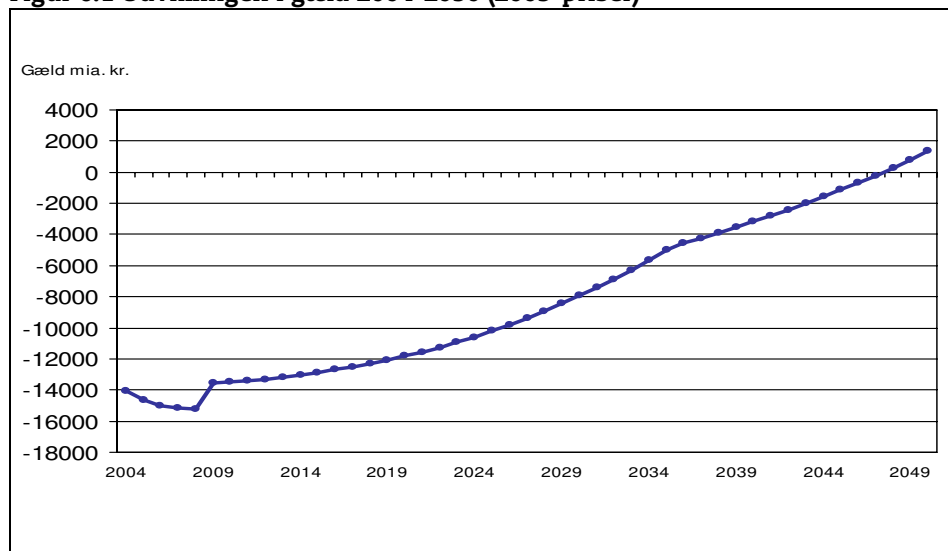
6.1 Samlet oversigt

På trods af, at udviklingen 1.-3. kvartal er væsentlig bedre end budgettet og peger i retning af en kortere tilbagebetalingstid på gælden, har selskabet valgt at fastholde det gældende langsigtede likviditetsbudget, vedtaget af bestyrelsen december 2004. Selskabet fremlægger i overensstemmelse med hidtidig praksis et nyt langsigtet likviditetsbudget ultimo 2005.

Figur 6.1 viser den forudsatte udvikling i Ørestadsselskabets gæld (2005-priser) i perioden 2004-2050. Gældsposten er her opgjort som gæld (ekskl.

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

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



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

Table 6.1 Sensitivity calculations regarding repayment of debt

	Maks. likviditetsbehov	Ændring i tilbagebetalingstid	Gæld tilbagebetalt i år	Nutidsværd af kassebeholdning år 2050 (mio. kr.)
Basisprognose	15,2 mia. kr.		2048	150
Ændring i nettogæld pr. 1. januar 2005				
Øgning på 1 mia. kr.	16,3 mia. kr.	+13 år	2061	-721
Fald på 1 mia. kr.	14,1 mia. kr.	-9 år	2039	702
Realrente				
Øgning > 1 pct.	¹⁾	¹⁾	¹⁾	¹⁾
Øgning på 0,5 pct-point	15,5 mia. kr.	+20 år	2068	-783
Fald på 0,5 pct-point	15,0 mia. kr.	-9 år	2039	802
Fald på 1 pct-point	14,9 mia. kr.	-13 år	2035	1.675
Anlægsudgifter, etape 3				
Øgning på 30 pct.	15,5 mia. kr.	+3 år	2051	-28
Øgning på 20 pct.	15,4 mia. kr.	+2 år	2050	54
Øgning på 10 pct.	15,3 mia. kr.	+1 år	2049	103
Fald på 10 pct.	15,2 mia. kr.	-1 år	2047	196
Passagerindtægter				
Øgning på 10 pct.	15,1 mia. kr.	-8 år	2040	770
Fald på 10 pct.	15,4 mia. kr.	+15 år	2063	-738
Nettoindtægter, Metro				
Øgning på 10 pct.	15,2 mia. kr.	-5 år	2043	479
Fald på 10 pct.	15,3 mia. kr.	+7 år	2055	-308
Fald på 20 pct.	15,3 mia. kr.	+18 år	2066	-836
Fald på 30 pct.	15,4 mia. kr.	+44 år	2092	-1.363
Salgspriser				
Øgning på 10 pct.	15,2 mia. kr.	-6 år	2042	534
Fald på 10 pct.	15,3 mia. kr.	+9 år	2057	-457
Fald på 20 pct.	15,4 mia. kr.	+26 år	2074	-1.152
Fald på 30 pct.	¹⁾	¹⁾	¹⁾	¹⁾
Udbygningstakt Ørestad m.m				
Større udbygningstakt, jf. afsnit 6.5	14,8 mia. kr.	-11 år	2037	832
Tilbageførsel af grundskyld				
Fald i grundskyld på 0,5 pct-point	15,3 mia. kr.	+12 år	2069	-564
Reinvesteringer	15,2 mia. kr.	+ 21 år	2069	-558
Claims				
Afklares i 2011	15,4 mia. kr.	0 år	2048	71
Afklares i 2007	15,0 mia. kr.	0 år	2048	225

¹⁾ Ørestadsselskabet vil ikke kunne tilbagebetale sin gæld uden tilførsel af midler udefra.

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

6.2 Realrente

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

6.3 Metro anlæg

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

6.4 Metro drift

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

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

6.5 Ørestad

Størstedelen af infrastrukturinvesteringerne i Ørestad er foretaget, hvorfor usikkerheden på disse poster er relativt 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 salgpris pr. etagemeter forventes at stige fra den nuværende pris på 3.100 kr. pr. etagemeter til 4.684 kr. pr. etagemeter i 2014. Selskabets likviditetsbudget er relativt følsomt over for ændringer i salgspriserne. Hvis salgsprisen pr. etagemeter stiger med 10 pct., afkortes tilbagebetalingstiden med 6 år. Hvis etagemeterprisen falder med 10 pct., øges tilbagebetalingstiden med 9 år, og det maksimale likviditetsbehov øges med 0,1 mia. kr. Et fald på 30 pct. i etagemeterprisen vil indebære, at selskabets gæld ikke kan tilbagebetales uden tilførsel af midler udefra. I forbindelse med beregningerne er der også taget højde for, at indtægten fra tilbageførsel af grundskyld, jf. nedenfor, mindskes, når salgspriserne mindskes.

Selskabet forudsætter en afsætningstakt på i gennemsnit 75.000 etagemeter årligt.

Selskabets strategi har været gennem moderate priser at sikre et højt byggetempo for at skabe en kritisk masse i Ørestad, som kan understøtte det fremtidige salg, både hvad angår volumen og pris. Året 2005 har været et gennembrud, hvad angår denne strategi. Således forventes et salg på over 200.000 etagemeter og priserne for boliger er stærkt stigende. Samtidig viser Københavns Kommunes prognoser for den kommende erhvervs- og boligudbygning, at der fremover vil være en strukturelt betinget efterspørgsel efter jord i Ørestad.

På denne baggrund synes forudsætningerne om afsætning af jord at være forholdsvis konservative. I tabel 6.1 er der derfor foretaget en beregning af, hvad en stigende aktivitet i Ørestad har af betydning, i tabellen benævnt "udbygningstakt Ørestad m.m.". Det er i beregningerne forudsat:

- At salget i Ørestad i 2005 er godt 200.000 etagemeter og herefter 100.000 etagemeter årligt mod forudsætningen i langtidsbudgettet om 75.000 etagemeter årligt.
- At prisen pr. etagemeter stiger til 4684 kr. i 2011, hvor denne pris i langtidsbudgettet først nås i 2014.

Af tabellen fremgår det, at tilbagebetalingstiden vil falde med 11 år.

Posten tilbageførsel af grundskyld relaterer sig til, at Ørestadsselskabet får refunderet Københavns Kommunes merprovenu i grundskyld og dækningsafgift efter kommunal udligning på de solgte grunde i Ørestad, indtil selskabets gæld er tilbagebetalt. Til beregning af grundskylden er myndighedernes foreløbige håndtering af det indførte skatteloft lagt til grund, hvorefter den maksimale stigning i beregningsgrundlaget for grundskyld maksimalt kan udgøre 7 pct. Som grundlag for vurderingen af det maksimale beregningsgrundlag er der taget udgangspunkt i 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. Mht. udviklingen i markedsværdien er følsomheden af ændrede forudsætninger medtaget under vurderingen af udviklingen i salgspriser, jf. ovenfor. Mht. udvikling i grundskyldspromillen er Ørestadsselskabet ikke bekendt med, at kommunen har planer om at ændre det nuværende beskatningsniveau. Hvis det ændres vil det imidlertid kunne få større konsekvenser for provenuet vedrørende tilbageførsel af grundskyld, idet kommunens bidrag til den kommunale udligning er uafhængig af den faktiske grundskyldspromille. Hvis grundskyldspromillen sænkes med 0,5 pct-point vil tilbagebetalingstiden blive forøget med 12 år, og det maksimale likviditetsbehov vil stige med 0,1 mia. kr.

6.6 Øvrige forhold

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

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