



## Notat

### Stadionpriser i Københavns Kommune

08.1. 2025

Indholdsfortegnelse	
Indledning	3
Harmonisering af kontrakter for stadionleje i Københavns Kommune: Ensartede lejevilkår for professionelle klubber fra sæsonen 2024/2025	3
Stadionstruktur og lejevilkår for professionelle klubber i Københavns Kommune	4
Beregningsmodel og opbygning af tabellerne for beregning af stadionleje i Københavns Kommune	7
Direkte henførbare udgifter	8
Indirekte ikke henførbare udgifter	9
Kapitaludgifter	9
Beregning af priserne for stadionleje i Københavns Kommune (Herrer)	11
Sundby Stadion (uddybende beregningseksempel)	11
Vanløse Stadion	14
Valby Stadion	15
Østerbro Stadion	16
2. og 3 division	17
Kvindeligaaen	17
Stadionleje for 1. division. Kvinder	18
Stadionleje for 2. division. Kvinder	18
Bilag 1 - Specifikke beregninger for stadionleje for 2. og 3. divisions hold	20
Bilag 2 - Specifikke beregninger for stadionleje for kvinder i Kvindeligaen	22
Bilag 3 - Specifikke beregninger for stadionleje for kvinder i 1.division	25
Bilag 4 - Specifikke beregninger for stadionleje for kvinder i 2. division	28

Sagsnummer  
2023-0052891

Dokumentnummer  
2023-0052891-20

Sagsbehandlere  
Johannes Agerholm  
Tenna Brodersen  
Kristian Helverskov

Center for Økonomi,  
Digitalisering og  
Organisation  
Budget og Opfølgning  
Nyropsgade 3  
1602 København V

EAN-nummer  
5798009780560



## Indledning

Københavns Kommune ejer fem kommunale idrætsparkers indeholdende stadions. Disse er idrætsparkers er: Sundby Idrætspark, Vanløse Idrætspark, Valby Idrætspark, Tingbjerg Idrætspark og Østerbro Idrætspark. Klubberne har mulighed for at leje disse stadions. Nogle af de klubber, der benytter disse faciliteter, er vurderet til at være professionelle og skal derfor betale markedsleje for brug af de københavnske stadions.

### *Beregningsgrundlag:*

Da der ikke findes et marked for stadions, anvendes den *udvidede kostpris*. Til beregning af den udvidede kostpris tages udgangspunkt i Konkurrencestyrelsen model: Udlejning af idrætsanlæg fra 2003.

### *Anvendelse af Konkurrencestyrelsens model:*

Konkurrencestyrelsens model er udarbejdet med henblik på, hvad en superligaklub skal betale for at anvende et kommunalt stadion, men modellen kan også anvendes for 1. division og lavere rækker. DBU stiller bl.a. krav til stadionkapacitet afhængig af hvilken division, der spilles i. Det er disse krav, der bl.a. indgår i beregning af stadionlejen. *Det, der indgår i stadionkapaciteten, er antal siddepladser og den samlede tilskuerkapacitet, samt antallet af dage klubberne har rådighed over stadion.*

### *Kapacitetskrav og leje:*

Kravene til et 3. divisionsstadion mht. tilskuerfaciliteter er de samme som for et 2. divisionsstadion, hvorfor en 3. divisionsklub skal betale det samme i markedsleje som en 2. divisionsklub.

### *Superligaen:*

Der er ikke foretaget beregninger for, hvad en klub skal betale, hvis de spiller i Superligaen, da ingen af Københavns Kommunes stadions opfylder Superliga-kravene. Det vil kræve yderligere investeringer, som der ikke er overblik over for nuværende.

## **Harmonisering af kontrakter for stadionleje i Københavns Kommune: Ensartede lejevilkår for professionelle klubber fra sæsonen 2024/2025**

De kontrakter, der hidtil har været indgået med klubberne, varierer meget afhængigt af hvilken bydel, der har indgået dem. Det gælder både i forhold til prisen for leje af stadion, og hvad der er indeholdt af ydelser såsom forbrug, banelys, banevarm mv. Derfor er der iværksat et arbejde med at udarbejde standardiserede kontrakter, så klubberne får de samme betingelser mht. til både indhold og pris. Standardkontrakterne bliver implementeret med sæsonen 2024-25.

Prisen for leje af stadions bliver for den enkelte klub justeret løbende hvis der sker op og nedrykning i kontraktperioden.

### **Stadionstruktur og lejevilkår for professionelle klubber i Københavns Kommune**

*Københavns Kommunes professionelle klubber og stadionleje:*  
Københavns Kommune adskiller sig fra de fleste andre kommuner ved at have flere professionelle klubber, der lejer sig ind på et kommunens fem stadions. Hvis man sammenligner de fem stadions på tværs af hinanden, kan der fremdrages fordele og ulemper ved alle stadions. Disse fordele og ulemper indgår kun i beregningen, hvis de har økonomiske konsekvenser. Lejen beregnes ud fra Konkurrencestyrelsens vejledning for det pågældende stadion, hvor der ikke indgår subjektive vurderinger. Klubberne skal derfor betale ud fra de objektive kriterier, der indgår i Konkurrencestyrelsens vejledning. Der er i lovgivningen ikke hjemmel til, at der tages en gennemsnitspris for brug af stadions.

*Lejepriser for 1. divisionsklubber:*

**Tabel 1** viser, hvad en 1. divisionsklub skal betale for at leje de kommunale stadions i Københavns Kommune.

**Tabel 1 - Stadionleje for 1. divisionsklubber, 2024-priser**

Sundby Stadion	143.033
Vanløse Stadion	142.154
Valby Stadion	162.228
Østerbro Stadion	321.640
Tingberg Stadion*	

I ovenstående priser indgår ikke tillægsydelse som forbrug for banelys, eventuel leje af tillægslokaler mv.

\*Har ikke kapacitet til 1.division

*Lovgivningsmæssig overholdelse af beregningsmetode:*

Der er ingen stadions i Københavns Kommune, der lever op til kravene for 1. division. De kan opfylde kravene til tilskuerkapacitet, bortset fra Tingbjerg. De øvrige mangler f.eks. banevarme, banelys, samt at kunstgræsset lever op til kravene. B93, som spiller i 1. division har fået dispensation fra stadionkravene. Der er planer om at renoverer flere stadions i de kommende år, hvorfor de beregnede priser efterfølgende vil blive efterreguleret, når et stadion f.eks. bliver renoveret til at opfylde kravene til et 1. divisions stadion.

I udarbejdelsen af beregningsmodellen er der søgt intern og ekstern juridisk bistand og derigennem sikret, at den anvendte beregningsmetode overholder gældende retningslinjer for beregning af stadionspriser.

*Objektiv beregningsmodel for Stadionleje:*

I Københavns Kommunes beregning af stadionleje anvendes et objektivt kriterie for at regulere klubbernes lejeaftale alt efter, hvilken division de spiller i.

I beregningen af kapitaludgifter indgår kravet til siddepladser. Iflg. Københavns Kommunes rådgivende advokatfirma, Horten, kan Divisionsforeningens krav til tilskuerkapacitet anvendes til at beregne, hvor stor en andel af de direkte og indirekte henførbare udgifter, der indgår i beregningsgrundlaget af lejen for derved at differentiere lejen forholdsmæssigt på tværs af divisioner.

I sæsonen 2024/2025 stiller Divisionsforeningen krav om for 1.division, at der skal være 4.000 tilskuerpladser, hvoraf de 1.000 skal være siddepladser. For 2. og 3. divisionsklubber er der krav om 1.500 tilskuerpladser. Der er ingen krav om siddepladser for klubber i 2. og 3. division. Den beregnede leje for 2. og 3. division bliver derfor, som tidligere nævnt, ens, og fremgår af **Tabel 2**.

**Tabel 2 - Stadionleje for 2. og 3. divisionsklubber (Her-  
rer), 2024-priser**

Sundby Stadion	73.632
Vanløse Stadion	74.052
Valby Stadion	88.007
Østerbro Stadion	146.672
Tingbjerg Stadion	166.816

I ovenstående priser indgår ikke tillægsydelser som f.eks. forbrug for banelys, eventuel leje af lokaler mv.

*Stadionleje for kvindehold:*

Sidst i notatet vises lejen for kvindehold fra 2. division og opefter.

## Beregningsmodel og opbygning af tabellerne for beregning af stadionleje i Københavns Kommune

I dette kapitel gennemgås beregningsmodellen, som ligger til grund for tabellerne 4-7 i kapitel 5. Her beregnes markedsprisen (den udvidede kostpris) for stadionleje i 2024, inkl. baneleje, for 1. divisionshold for de københavnske stadions - undtagen Tingbjerg Stadion, som ikke har kapacitet til 1. divisionsklubber. For stadionleje for 2. og 3. divisionsklubber på Tingbjerg Stadion henvises til Bilag 1e.

Modellen forklares med udgangspunkt i **Tabel 3**. Tabellen bliver uddybet i tabellerne 4-7 i kapitel 5.

**Tabel 3 - Tabelskabelon: Leje af stadions til markedspris, 1. division**

2024 priser	Sundby Stadion	Vanløse Stadion	Valby Stadion	Østerbro Stadion	Tingbjerg Stadion*
El	28.080	3.235	21.535	0	0
Varme	14.672	44.350	20.843	0	0
Vand	3.638	10.549	29.012	0	0
Løbebane/atletik	0	0	0	0	0
Øvrige direkte henførbare udg.	32.354	182.374	17.168	351.652	173.049
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>78.744</b>	<b>240.508</b>	<b>88.558</b>	<b>351.652</b>	<b>173.049</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	68.093	31.802	63.500	-29.621	80.419
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>70.155</b>	<b>92.283</b>	<b>47.691</b>	<b>261.389</b>	<b>253.467</b>
<b>Kapitaludgifter</b>		0	0	0	0
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere	0	0	0	0	0
Opgradering af anlæg	36.950	14.057	76.119	1.163	3.210
<b>Markedspris 2019 niveau</b>	<b>107.105</b>	<b>106.340</b>	<b>123.810</b>	<b>262.551</b>	<b>256.677</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>	<b>123.062</b>	<b>122.183</b>	<b>142.257</b>	<b>301.669</b>	<b>294.919</b>
<b>Baneleje (kambane)</b>	<b>19.971</b>	<b>19.971</b>	<b>19.971</b>	<b>19.971</b>	<b>19.971</b>
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>	<b>143.033</b>	<b>142.154</b>	<b>162.228</b>	<b>321.640</b>	<b>314.890</b>

Typisk bliver stadionudgifter konteret sammen med andre udgifter, der ikke vedrører stadions, hvorved der opstår et delelighedsproblem for fordeling af udgifter. I det følgende beskrives, hvordan disse delelighedsproblemer løses.

Det bemærkes, at beregningsgrundlaget tager udgangspunkt i en model baseret på 2019-regnskabstal. I denne model er alle udgifter fordelt fra de enheder (profitcentre), som

ikke indeholder aktiviteter, men som er støttefunktioner for de aktivitetsbærende profitcentre. I dette tilfælde betyder det, at udgifter er fordelt til idrætsanlæggenes profitcentre fra de stabsenheder, der understøtter idrætsanlæggene. En sådan fordeling er ikke foretaget siden, hvorfor den nyeste opgørelse er baseret på 2019-tal, som derfor skal prisenfremskrives. I 2025 kommer der et nyt beregningsgrundlag for stadionpriserne.

### **Direkte henførbare udgifter**

#### *El, varme/varme i banen, vand:*

Disse udgifter findes på særskilte psp-elementer (konti). Tidligere er der på de psp-elementer, hvor stadionudgifterne konteres, også andre udgifter, der ikke vedrører stadions. Det kan være udgifter til andre fodboldbaner samt drift af indendørs haller og atletikbaner. Derfor er det nødvendigt at lave antagelser om, hvordan udgifterne fordeler sig mellem stadion og de øvrige enheder på psp-elementer. Hvor der er forhåndsviden om fordelingen af udgifterne på psp-elementer, anvendes disse; ellers laves der skønsmæssige fordelinger.

#### *Løbebane/atletik:*

Hvor der er særskilt viden om udgifter til disse, anvendes disse, og ellers anvendes fordelingsnøgler.

#### *Øvrige direkte henførbare udgifter:*

Efter ovenstående fordeling er der en rest tilbage, som skal fordeles. Disse bliver fordelt efter hvor mange baner, der er på anlægget. På flere af disse anlæg er der både indendørs- og udendørs idræt. Det skønnes, at udgiften for at drive en håndboldbane er den samme som at drive en fodboldbane. For atletikfaciliteter er der stor forskel på omfanget af banerne, og derfor er der foretaget en vurdering fra stadion til stadion af, hvor meget udgifterne til atletik udgør af de samlede driftsudgifter. Disse vurderinger er foretaget i samarbejde med personalet, der driver stadions.

#### *Baneleje:*

Banen på stadions (kampbanen) betragtes som enhver anden bane, hvorfor prisen bliver den samme, som for alle øvrige fodboldbaner. I forbindelse med kampafviklingen antages det, at klubben lejer banen i tre timer, 20 gange om året.



### **Indirekte ikke henførbare udgifter**

De direkte henførbare udgifter er fundet ovenfor, hvorefter de indirekte ikke henførbare udgifter skal lægges til.

Disse udgifter fremgår ikke direkte af tabellerne, men findes i en bagvedliggende tabel, som bliver uoverskueligt at inddrage i denne fremstilling

Da stadions er en del af større anlæg, skal der beregnes en andel af udgifterne, som kan henføres specifikt til stadionet. Fordelingsnøglen er baseret på antallet af ækvivalente fodboldbaner. I idrætsparken med færre baner vægtes stadionbanen højere, da stadionudgifterne antages at være relativt større for de små idrætsanlæg end i de større anlæg.

### **Kapitaludgifter**

*Tabelforklaring til tabellerne 4-7 i kapitel 5:*

Som tidligere nævnt anvendes Divisionsforeningens krav til tilskuerkapacitet til at regulere lejen fra Superligaklubber til 1., 2. og 3. division, med udgangspunktet i Konkurrencestyrelsens beregningsmodel.

Der er hidtil taget udgangspunkt i tabel 3 til at forklare de forskellige beregningstrin i stadionlejen, hvor forklaringen har fulgt den vertikale struktur fra oven i tabellen. For kapitaludgifter følges stadigvæk den vertikale struktur, men under kapitaludgifter skal der også anvendes en horisontal dimension for at forklare modellen. Derfor tages der i forklaringen af kapitaludgifterne udgangspunkt i **Tabellerne 4-7**, hvor den horisontale dimension er medtaget. Tabellerne 4-7 er tabeller, hvor beregningerne er detaljeret beskrevet for hvert stadion.

*Eksisterende anlæg, tilskuerkapacitet/siddepladser:*

Selvom et stadion er fuldt afskrevet, kan der indregnes en brugsværdi af stadionet. Denne brugsværdi/kapitalværdi beregnes på baggrund af antallet af siddepladser på stadionet, hvor prisen sættes til 1.000 kr. pr siddeplads (2003-priser som prisfremskrives). Konkurrencestyrelsen anbefaler i deres vejledning fra 2003, at der skal tages en realrente på 3 pct. af kapitalværdien, hvorved den årlige

leje af kapitalværdien fremkommer.<sup>1</sup> Realrenten var i 2019 - 2 %, hvor udgifterne er opgjort<sup>2</sup>. Udgifterne prisfremskrives årligt, men det giver et skævt forhold mellem udgifterne og renten, hvis renten opjusteres årligt. Renten fastsættes på baggrund af 2019-renten til 0 pct. Omkostningerne genberegnes hvert 5. år, dvs. når der foreligger nye omkostninger, er det disse, som danner grundlag for beregningen af lejen, og der fastsættes også en ny rente på baggrund af det år omkostningerne opgøres i.

*Rådighedskapacitetsandel:*

I princippet kan Københavns Kommune leje stadions ud i de perioder, hvor disse ikke benyttes, hvorfor de professionelle klubber kun skal betale for leje af stadionet i den tid, de benytter det. Der er forskellige metoder til at beregne den andel, klubben skal betale for benyttelse af stadionet<sup>3</sup>. Her er valgt, 50 kampdage, som i Konkurrencestyrelsens vejledning fra 2003<sup>4</sup>. Heraf skal klubber kun betale for det antal hjemmekampe, der er på en sæson, som er 20. Klubben skal derfor betale 40 pct. af driftsomkostningerne og kapitalomkostningerne. Derudover nedreguleres udgifterne som tidligere nævnt procentvist efter, hvilken division klubben spiller i. Dette uddybes i afsnittet "Kapacitetsudnyttelse af stadions "

*Tilskuerkapacitetsandel:*

Størrelsen af stadionet har klubberne haft ringe eller ingen indflydelse på. Antallet af tilskuerpladser kan være fastlagt ud fra andre hensyn end til klubbernes behov, hvorved klubberne spiller på et stadion, som er overdimensioneret i forhold til deres behov. Klubberne skal således ikke betale for den kapacitet, som de ikke udnytter. Den kapacitet som klubberne skal betale for beregnes ud fra de krav, som DBU stiller af krav til antal tilskuerpladser og evt. siddepladser til stadion i den række, de spiller i.

I sæsonen 2024/2025 stiller Divisionsforeningen krav om 4.000 tilskuerpladser i 1. division, heraf skal der være 1.000 være siddepladser. For 2. og 3. division er der krav

---

<sup>1</sup> Kilde: Konkurrencestyrelsen. Kommunale udlejning af idrætsanlæg, august 2003 s. 6.

<sup>2</sup> Kilde: Danmarks Nationalbank: Den naturlige realrente er faldet, juni 2019

<sup>3</sup> Cushman & Wakefield. Notat om ejermodeller og lejefastsættelse for stadions. Maj 2022

<sup>4</sup> Kilde: Konkurrencestyrelsen. Kommunale udlejning af idrætsanlæg, august 2003 s. 7.

om 1.500 tilskuerpladser. Der er ingen krav om siddepladser for 2. og 3. divisionsstadions. F.eks. hvis et stadion har en kapacitet på 7.200 ståpladser og 2.500 siddepladser, og klubben spiller i 1. division og derfor kun skal bruge 4.000 ståpladser og 1.000 siddepladser, skal klubben kun betale 48 pct. af de opgjorte omkostninger, da den øvrige kapacitet for klubben er at betragte som overflødig. De to andele lagt sammen, hvorefter der tages gennemsnittet.

#### *Opgradering af anlæg:*

Anlægsudgifter skal ikke indregnes i de år, hvor udgiften til anlægget betales, men skal fordeles over anlæggets forventede levetid. Disse årlige omkostninger fremgår af det omkostningsbaserede regnskab. Der er det samme delelighedsproblem, som skitseret i indledningen. Formålet med anlægget kan være at forbedre/vedligeholde selve stadionet og andre anlæg, der ligger i forbindelse med stadionet. F.eks. at forbedre omklædningsforholdene for spillere, der benytter stadionet og baner, der ligger i tilknytning til stadionet. I sådanne tilfælde skal udgifterne fordeles mellem stadionet og de øvrige baner.

Afkastkravet af den investerede værdi sættes til 3,3 pct., som består af en 30-årig fastforrentet obligationsrente på 1 pct.<sup>5</sup>, plus bidragssats på 0,3 pct.<sup>6</sup> og en avance på 2 pct.<sup>7</sup>.

Hvis stadion f.eks. opgraderes med banevarme eller banelys, og klubben spiller i 2. eller 3. division, hvor dette ikke er et krav, skal klubben ikke betale for denne del af opgraderingen af stadion.

### **Beregning af priserne for stadionleje i Københavns Kommune (Herrer)**

#### **Sundby Stadion (uddybende beregningseksempel)**

Dette anlæg gennemgås mere uddybende for at beskrive beregningsmetoden.

---

<sup>5</sup> Kilde: Danmarks Nationalbank: Renten på nye realkreditlån er fordoblet, marts 2022

<sup>6</sup> Kilde: Realkredit Danmark: Priser - privat

<sup>7</sup> Kilde Cushman & Wakefield: Notat om ejermodeller og leje-fastsættelse for stadions

Sundby Stadion består af tre haller med tre håndboldbaner, stadion med fire løbebaner og mulighed for andre former for atletik. De øvrige fodboldbaner svarer samlet set til 10,25 11 mands fodboldbaner. Beregninger af lejen for Sundby stadion fremgår af **Tabel 4**.<sup>8</sup>

**Tabel 4 - Leje af Sundby Stadion 1. divisionshold**

kr.	Kostpriser			Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer kr.
	Idrætspark	Atletik	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Rådigheds-kapacitets-andel	Tilskuerkapacitet-andel	
<b>Direkte henførbare udgifter</b>								
El	702.005		70.200			0,40		28.080
Varme	981.208		36.681			0,40		14.672
Vand	243.292		9.095			0,40		3.638
Løbebane/atletik	50.000	50.000						
Øvrige direkte henførbare udg.	2.123.960	39.700	80.884			0,40		32.354
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>4.100.464</b>	<b>89.700</b>	<b>196.861</b>					<b>78.744</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	2.510.911		170.231			0,40		68.093
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>6.611.376</b>	<b>89.700</b>	<b>367.092</b>					<b>146.837</b>
<b>Direkte og indirekte udg. efter tilskuerkapacitetsreduktion</b>							0,48	<b>70.155</b>
<b>Kapitaludgifter</b>								
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere			9.820.800	0%	0	0,40	0,48	0
Opgradering af anlæg			5.858.803	3,3%	193.341	0,40	0,48	36.950
<b>Markedspris 2019 niveau</b>								<b>107.105</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>								<b>123.062</b>
Baneleje (kampbane)			19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>								<b>143.033</b>

*El:*

1/10 af det samlede forbrug skønnes at kunne henføres til stadion, hvilket er mere end hvad stadions andel er af de øvrige direkte henførbare udgifter, jf. nedenstående.

*Varme:*

Varmeforbruget er fordelt efter samme fordelingsnøgle, som under øvrige direkte udgifter.

*Vand:*

Vandforbruget er fordelt efter samme fordelingsnøgle, som under øvrige direkte udgifter.

*Løbebane/atletik:*

<sup>8</sup> I en tidligere version blev det oplyst at lejen skulle være 261.871 kr. I denne leje var der indregnet udgiften for banevarme, som nu er taget ud

50.000 kr. årligt til rensning af løbebane<sup>9</sup>.

*Øvrige direkte henførbare udgifter:*

Efter fradrag for ovennævnte udgifter, er der øvrige henførbare udgifter tilbage, som skal fordeles mellem de 15 badmintonbaner, 10,25 fodboldbaner og atletikbanen. Det antages at en badmintonbane svarer til en fodboldbane mht. til fordeling af de øvrige udgifter. Atletikbanen beregnes som en halv fodboldbane, da den kun består af fire løbebaner. Samlet set svarer det til 26,75 ækvivalente fodboldbaner, hvorefter de årlige driftsudgifter pr. bane kan beregnes.

*Indirekte ikke henførbare udgifter:*

Der antages, at samme fordelingsnøgle, som er anvendt til fordeling af de øvrige direkte henførbare udgifter, kan anvendes til fordeling af de indirekte ikke henførbare udgifter.

*Kapitaludgifter:*

*Eksisterende anlæg. Tilskuerkapacitet/siddepladser*

Sundby Stadion har 2.500 siddepladser. Der kan for gamle anlæg tages 1.000 kr. i 2003-priser pr. siddeplads<sup>10</sup>. Prisen er fremskrevet til 2019-priser. Derved fås en kapitalværdi på 2,7 mio. kr., som skal forrentes. Konkurrencestyrelsen anbefaler i deres notat fra 2003, at der skal tages en realrente på 3pct. I 2019 er realrenten ca. -2 pct, hvorfor renten i beregningen sættes til 0<sup>11</sup>.

På et år er der 50 kampdage, og af disse er der 20 hjemmekampe på et år, hvilket giver en udnyttelse af rådighedstiden på 40 pct<sup>12</sup>.

*Opgradering af anlæg:*

Siden 2004 er der sket forbedringer af anlægget, hvorfor kapitalværdien i 2019 var 5,9 mio. kr. Afkastkravet af den investerede værdi sættes til 3,3 pct., som består af en

---

<sup>9</sup> Kilde: Lars Becher. Serviceområdechef

<sup>10</sup> Kilde: Konkurrencestyrelsen. Kommunal udlejning af idrætsanlæg, august 2003, s. 34

<sup>11</sup> Kilde: Danmarks Nationalbank: Den naturlige realrente er faldet, juni 2019

<sup>12</sup> Kilde: Cushman & Wakefield: Notat om ejermodeller og lejefastsættelse for stadions

30-årig fastforrentet obligationsrente på 1 pct.<sup>13</sup>, plus bidragssats på 0,3 pct.<sup>14</sup> og en avance på 2 pct<sup>15</sup>.

### Vanløse Stadion

Vanløse Stadion har i alt 3 fodboldbaner. Beregningen af lejen for Vanløse Stadion fremgår af **Tabel 5**<sup>16</sup>.

**Tabel 5 - Leje af Vanløse Stadion 1. divisionshold**

kr.	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Ildrætspark	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Rådigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
Direkte henførbare udgifter							
El	16.176	8.088			0,40		3.235
Varme	221.751	110.876			0,40		44.350
Vand	52.744	26.372			0,40		10.549
Løbebane/atletik							
Øvrige direkte henførbare udg.	911.870	455.935			0,40		182.374
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>1.202.541</b>	<b>601.271</b>					<b>240.508</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	159.012	79.506			0,40		31.802
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>1.361.554</b>	<b>680.777</b>					<b>272.311</b>
<b>Direkte og indirekte udg. efter tilskuerkapacitetsreduktion</b>						0,34	<b>92.283</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		13.640.000	0	0%	0,40	0,34	0,00
Opgradering af anlæg		3.142.300	3,3%	103.696	0,40	0,34	14.057
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>106.340</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>122.183</b>
Baneleje (kampbane)		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>142.154</b>

#### El, varme og vand:

50 % af udgifterne skønnes at gå til stadionet. Samme fordelingsnøgle som under Øvrige direkte udgifter.

#### Øvrige direkte udgifter:

Halvdelen af udgifterne skønnes at gå til stadionet, da de andre baner ikke har en tribune. Med en ligelig fordeling skulle stadionet have 1/3 af udgifterne.

<sup>13</sup> Kilde: Danmarks Nationalbank: Renten på nye realkreditlån er fordoblet, marts 2022

<sup>14</sup> Kilde: Realkredit Danmark: Priser - privat

<sup>15</sup> Kilde Cushman & Wakefield: Notat om ejermodeller og leje-fastsættelse for stadions

<sup>16</sup> I en tidligere version blev lejen oplyst til 192.605 kr., hvilket skyldes, at nogle udgifter blev talt med to gange

*Kapitaludgifter:**Eksisterende anlæg. Tilskuerkapacitet/siddepladser*

Vanløse Stadion har kapacitet til 10.000 tilskuere, hvoraf de 3.600 er siddepladser. Som nævnt tidligere, at kravet til tilskuerkapacitet er 4.000 tilskuere og 1.000 siddepladser, giver det en udnyttelsesgrad på 34 pct.

**Valby Stadion**

Størrelsen af anlægget Valby Idrætspark svarer til 28,6 11-mandsfodboldbaner. Beregningen af lejen fremgår tabel 6.

**Tabel 6 - Leje af Valby Stadion 1. divisionshold**

	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Rådigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
Direkte henførbare udgifter							
El	1.076.738	53.837			0,40		21.535
Varme	1.042.165	52.108			0,40		20.843
Vand	1.450.597	72.530			0,40		29.012
Løbebane/atletik	50.000						
Øvrige direkte henførbare udg.	1.227.504	42.920			0,40		17.168
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>4.847.004</b>	<b>221.395</b>			0,40		<b>88.558</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	4.540.247	158.750			0,40		63.500
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>9.387.250</b>	<b>380.145</b>					<b>152.058</b>
<b>Direkte og indirekte udg. efter tilskuerkapacitetsreduktion</b>						0,31	<b>47.691</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		13.640.000	0	0%	0,40	0,31	0,00
Opgradering af anlæg		18.386.348	3,3%	606.749	0,40	0,31	76.119
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>123.810</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>142.257</b>
Baneleje (kampbane)		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>162.228</b>

*El, varme og vand:*

Der regnes med, at el, vand og varme til stadion udgør 5 pct. mod hvis det skulle deles ligeligt i forhold til antal baner skulle have det været 3,6 pct.

*Øvrige direkte udgifter:*

De øvrige direkte udgifter deles ligeligt mellem banerne, så hver bane får 3,6 pct. af udgifterne.

*Kapitaludgifter:**Eksisterende anlæg. Tilskuerkapacitet/siddepladser*

Valby Stadion har en tilskuerkapacitet på 10.000, og heraf 4.400 siddepladser. Det giver en udnyttelsesgrad på 31 pct.

### Østerbro Stadion

Østerbro Stadion (Tabel 7) indeholder et fodboldstadion, hvor fodboldbanen er omgivet af 6 løbebaner, samt andre atletikfaciliteter. Dertil kommer Idrætshuset, som består af en håndboldbane, samt en stor hall, næsten svarende til en håndboldbane. Dertil lokaler til et sportsfritidshjem og lokaler til kontorer. Idrætshusets udgifter skal således udskilles fra stadionets udgifter.

**Tabel 7 - Leje af Østerbro Stadion/Idrætshuset 1. divisionshold**

	Kostpriser			Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Atletik	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Rådigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
Direkte henførbare udgifter		946.755						
El								0
Varme								0
Vand								0
Løbebane/atletik								
Øvrige direkte henførbare udg.	2.705.016	946.755	879.130			0,40		351.652
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>2.705.016</b>		<b>879.130</b>					<b>351.652</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	-148.104		-74.052			0,40		-29.621
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>2.556.911</b>		<b>805.078</b>					<b>322.031</b>
<b>Direkte og indirekte udg. efter tilskuerkapacitetsreduktion</b>							0,81	<b>261.389</b>
<b>Kapitaludgifter</b>								
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere			6.001.600	0%	0	0,40	0,81	0
Opgradering af anlæg			108.500	3,3%	3.581	0,40	0,81	1.163
<b>Markedspris 2019 niveau</b>								<b>262.551</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>								<b>301.669</b>
Baneleje (kampbane)			19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>								<b>321.640</b>

#### Atletikfaciliteter

35 pct. af udgifterne kan henføres til atletikdelen af stadion<sup>17</sup>. Udgifter til el, vand og varme indgår i de direkte henførbare udgifter under "Idrætspark" og "Atletik".

#### Øvrige direkte henførbare udgifter

<sup>17</sup> Servicepersonale fra bydelen.



Det antages, at stadionet skal have halvdelen af de øvrige direkte henførbare udgifter mod en ligelig fordeling, hvor stadionet skulle have en tredjedel af udgifterne.

#### *Indirekte ikke henførbare udgifter*

Disse udgifter bliver negative for Østerbro Stadion, da der i beregningen af kapitaludgifterne er anvendt en negativ rente. For Østerbro Stadion er forrentning af kapital den største post, hvorved den mere end opvejer andre udgiftsposter.

#### *Kapitaludgifter:*

##### *Eksisterende anlæg - Tilskuerkapacitet/siddepladser:*

På Østerbro Stadion er tilskuerkapaciteten 4.400, hvoraf de 1.200 er siddepladser. Den gennemsnitlige udnyttelsesgrad bliver herefter 81 pct.

## **2. og 3 division**

Kapacitetskravene til klubberne er de samme uafhængig af hvilken division der spilles i. Kravet til tilskuerpladser er 1.500.

*Det betyder, for den videre beregning, at det er kun variabelen: Kapacitetsudnyttelse af stadions, der bliver ændret. De øvrige ændringer, der sker i tabellen, er de tal, som bliver påvirket af denne variabel. Det første tal der bliver påvirket af variabelen, er de direkte og indirekte udgifter, hvorfor de foregående rækker, ikke bliver vist. Den vil derfor være uændret i forhold til beregningen for 1. division og bliver nu den første række i tabellen for 2. og 2. divisions klubber i bilag 1.*

## **Kvindeligaen**

I det foregående er der gennemgået hvad de professionelle herreklubber skal betale for at leje kommunens stadions. For kvinderne er der blevet øget opmærksomhed på deres liga, og derfor er der ved at opstå professionelle klubber på kvindesiden. Disse klubber skal også betale en markedsleje for leje af kommunens stadions, ligesom på herresiden.

Beregningerne er lavet på samme måde som på herresiden med undtagelse af, at der til kvindeligaen er andre krav til stadionkapaciteten. Kravene er, at der skal være en tilskuerkapacitet på 2.000, hvoraf de 200 skal være siddepladser.

Priserne fremgår af **Tabel 8**. Lejen bliver mindre end for en 1. divisions klub på herresiden, men mere end for 2. og 3 divisionsklubber på herresiden.

**Tabel 8 - Stadionleje for klubber i Kvindeligaen**

2024 priser	Stadionsleje
Sundby Stadion	76.443
Vanløse Stadion	59.212
Valby Stadion	75.637
Østerbro Stadion	130.985
Tingberg Stadion	166.816

Beregningerne er mere udspecificeret i bilag 2

#### **Stadionleje for 1. division. Kvinder**

Endringen i lejen i forhold til Kvindeligaen er ikke så stor, da der er en lille i ændring i siddepladser fra 200 i kvindeligaen til 100 i 1. division. Den samlede tilskuerkapacitet er uændret. Flere steder giver det en kun en ændring på et par procentpoint. Beregningerne er uddybet i bilag 3.

**Tabel 9 - Stadionleje for 1. division, kvinder**

2024 priser	Stadionsleje
Sundby Stadion	70.129
Vanløse Stadion	54.947
Valby Stadion	71.187
Østerbro Stadion	117.712
Tingberg Stadion	142.342

#### **Stadionleje for 2. division. Kvinder**

Der stilles ikke krav til stadionkapacitet til kvindeklubber i 2. division. Derfor kan ovenstående fremgangsmåde med kapacitetsudnyttelsen ikke anvendes til beregning af en markedsleje. På herresiden udgør kapacitetsudnyttelsen for 2. og 3. divisionsklubber i forhold til 1. divisionsklubber mellem 33-44 % afhængig af hvilket stadion, der er tale om (tabel 10). Derfor er det valgt, at for kvindeklubber i 2. division skal have samme fald i kapacitetsudnyttelsen. Af tabel 10 fremgår det, hvad disse klubber skal betale.

Den eneste faktor i legeberegningen, som ikke bliver berørt af den ændrede kapacitetsudnyttelse, er selve lejen af stadionbanen på 19.971 kr. Derfor bliver faldet i lejen mindre end de opgivne fald i kapacitetsudnyttelsen

**Table 10- Stadionleje for kvindeklubber i 2. division samt faldet i kapacitetsudnyttelse fra 1. division til 2. og 3. division for herreklubber**

<b>2024 priser</b>	<b>Stadionleje</b>	<b>Fald i kapacitetsudnyttelse</b>
Sundby Stadion	44.595	44%
Vanløse Stadion	37.340	44%
Valby Stadion	46.594	48%
Østerbro Stadion	66.597	42%
Tingbjerg Stadion	68.919	33%

I Bilag 4 er beregningerne uddybet.









## Bilag 2c - Leje af Valby Stadion. Kvindeligaen

	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Påidigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	
Direkte henførbare udgifter	4.847.004						
E	1.076.738	53836,899			0,40		21.535
Varme	1.042.165	52.108			0,40		20.843
Vand	1.450.597	72.530			0,40		29.012
Løbebane/atletik	50.000						
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>178.475</b>						<b>71.390</b>
Øvrige direkte henførbare udg.	1.227.504	42.920			0,40		17.168
<b>Direkte udgifter i alt</b>	<b>221.395</b>				0,40		<b>88.558</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	4.540.247	158.750			0,40		63.500
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>4.540.247</b>						<b>152.058</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>						0,12	<b>18.662</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		13.640.000	0	0	0,40	0,12	0,00
Opgradering af anlæg		18.386.348	3,3%	606.749	0,40	0,12	29.786
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>48.448</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>55.666</b>
Baneleje		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>75.637</b>

## Bilag 2d - Leje af Østerbro Stadion. Kvindeligaen

	Kostpriser			Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Atletik	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Påidigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	
Direkte henførbare udgifter	2.705.016	946.755						
E								0
Varme								0
Vand								0
Løbebane/atletik								
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>	<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>
Øvrige direkte henførbare udg.	2.705.016	946.755	879.130			0,40		351.652
<b>Direkte udgifter i alt</b>			<b>879.130</b>					<b>351.652</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	-148.104		-74.052			0,40		-29.621
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>2.556.911</b>		<b>805.078</b>					<b>322.031</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>							0,30	<b>96.191</b>
<b>Kapitaludgifter</b>								
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere			6.001.600	0%	0	0,40	0,30	0
Opgradering af anlæg			108.500	3,3%	3.581	0,40	0,30	428
<b>Markedspris 2019 niveau</b>								<b>96.619</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>								<b>111.014</b>
Baneleje			19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>								<b>130.985</b>



## Bilag 2e - Leje af Tingbjerg Stadion. Kvindeligaen

kr.	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer kr.
	Idrætspark	Stadion	Kapitalfor- rentnings- procent	Kapitalud- gift	Rådigheds- kapacitets- andel	Tilskuerka- pacitet- andel	
Direkte henførbare udgifter	2.163.108						
E	0						0
Varme	0						0
Vand	0						0
Løbebane/atletik							
<b>Direkte henførbare udgifter i alt</b>		<b>0</b>					<b>0</b>
Øvrige direkte henførbare udg.	2.163.108	432.622			0,40		173.049
<b>Direkte udgifter i alt</b>		<b>432.622</b>					<b>173.049</b>
Indirekte ikke henførbare udg.	1.005.233	201.047			0,40		80.419
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>1.005.233</b>	<b>633.668</b>					<b>253.467</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>						0,50	<b>126.734</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		4.092.000	0	0	0,40	0,50	0
Opgradering af anlæg		162.101	3,3%	5.349	0,40	0,50	1.070
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>127.804</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>146.845</b>
Baneleje		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>166.816</b>

## Bilag 3 - Specifikke beregninger for stadionleje for kvinder i 1.division

I bilaget er de direkte og indirekte udgifter de samme som i Kvindeligaen, hvorfor tabellerne starter med de overførte direkte og indirekte udgifter, da det eneste der ændrer sig, er variabelen: Kapacitetsudnyttelse af stadions og deraf de ændringer, det giver anledning til.

## Bilag 3a - Leje af Sundby Stadion. 1. division kvinder

kr.	Kostpriser			Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Atletik	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Påidigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>2.458.927</b>		<b>388.227</b>					<b>197.411</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>							0,16	31.366
<b>Kapitaludgifter</b>								
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere			9.820.800	0%	0	0,40	0,16	0
Opgradering af anlæg			5.858.803	3,3%	193.341	0,40	0,16	12.288
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							0,16	<b>43.654</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>								<b>50.158</b>
Baneleje			19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>								<b>70.129</b>

## Bilag 3b - Leje af Vanløse Stadion. 1. division kvinder

kr.	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Påidigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>217.146</b>	<b>564.508</b>					<b>225.803</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>						0,11	<b>25.716</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		13.640.000	0%	0	0,40	0,11	0
Opgradering af anlæg		3.142.300	3,3%	103.696	0,40	0,11	4.724
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>30.440</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>34.976</b>
Baneleje		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>54.947</b>

## Bilag 3c - Leje af Valby Stadion. 1. division kvinder

kr.	Kostpriser		Justeringer for kapitaludgift og kapacitet				Kostpriser inkl. Justeringer
	Idrætspark	Stadion	Kapitalforrentningsprocent	Kapitaludgift	Påidigheds-kapacitetsandel	Tilskuerkapacitetandel	kr.
<b>Direkte og indirekte udg.</b>	<b>4.540.247</b>	<b>380.145</b>					<b>152.058</b>
<b>Direkte og indirekte udg. med kapacitetsreduktion</b>						0,11	<b>16.934</b>
<b>Kapitaludgifter</b>							
Eksisterende anlæg, siddepladser/tilskuere		13.640.000	0%	0	0,40	0,11	0
Opgradering af anlæg		18.386.348	3,3%	606.749	0,40	0,11	27.641
<b>Markedspris 2019 niveau</b>							<b>44.575</b>
<b>Markedspris 2024 niveau</b>							<b>51.216</b>
Baneleje		19.971					19.971
<b>Markedspris 2024 inkl. baneleje</b>							<b>71.187</b>

## Bilag 3d - Leje af Østerbro Stadion. 1. division kvinder





