



KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
AUDIT
Borups Allé 177
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 38 18 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Poul Sax Møller
Rådhuset
1599 København V

Vores ref 07-e001 JEAN NNG 169700 07002

Erklæring vedrørende undersøgelsestema

Vi har udført nedenstående arbejdshandlinger vedrørende undersøgelsestema. Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om aftalte arbejdshandlinger (RS 4400). Arbejdshandlingerne er udført med det formål at vurdere, hvorvidt efterkalkulationen specificerer alle relevante omkostninger og indtægter i relation til jorddeponeringen. Herudover er formålet at vurdere, hvorvidt de af Revisionsdirektoratet i protokollat side 91 og følgende sider foretagne beregninger af overskudsgrad, egenkapitalens forrentning og afkastningsgrad er retvisende. Arbejdshandlingerne er opsummeret som følger:

- Udarbejde efterkalkulation, der klart specificerer alle relevante omkostninger og indtægter i relation til jorddeponeringen.
- Vurdere offeromkostningens dokumentation, herunder anlægsomkostningerne ved et renjordsdeponi.
- Vurdere betydningen for offeromkostningens fastsættelse, såfremt det var en forudsætning, at arealet skulle fyldes hurtigt op (realisering af havn m.v.)
- Vurdere kontrol og håndteringsomkostninger i renjordsprisen.
- Vurdere afkastberegninger.

Vi har noteret følgende fra vores gennemgang:

Efterkalkulationen

- Efterkalkulationen er foretaget med udgangspunkt i regnskabet for 2006 tillagt omkostninger relateret til deponianlægget, som direktionen forventer afholdt frem til afslutningen af deponeringen medio 2008.
- Vi har fået oplyst, at alle væsentlige anlægsudgifter var afholdt ultimo 2006, og at væsentlige anlægsmæssige usikkerheder ved selve opførelsen af anlægget er kendte.
- Ved udgangen af 2006 havde selskabet aktiveret afholdte udgifter til anlægget med 133,5 mio. kr. Selskabet har herudover haft udgifter til administration m.v. på 3,5 mio. kr. I 2007 og 2008, hvor deponeringen forventes afsluttet, påregnes afholdt restudgifter vedrø-

rende anlæg samt udgifter til administration på ca. 3,5 mio. kr. Hertil kommer ifølge selskabets direktion udgifter i forbindelse med igangsatte jordomlægninger for at imødegå store "sætninger" i det opfyldte areal. Det er oplyst, at der overslagsmæssigt ventes udgifter hertil på ca. 6 mio. kr.

De samlede udgifter til deponianlæg ventes således at udgøre ca. 146,5 mio. kr.

De ved udgangen af 2006 aktiverede anlægsudgifter på 133,5 mio. kr. kan specificeres som følger:

Geotekniske undersøgelser	2.1 mio.kr.
Lystbådehavn	0,9 mio.kr
Kajanlæg	130.5 mio.kr.

Det er oplyst, at der i aktiverne vedrørende kajanlæg indgår ca. 2.5 mio. kr., der kan henføres til bygningsværker, hvor der er forberedt til adgang for offentligheden i forbindelse med etablering af lystbådehavn.

- Forudsætningen for minimumsforrentning af indskudskapitalen var beregnet for perioden frem til 2009 og er således uændret og i overensstemmelse med aftalen mellem Københavns Havn og Københavns Kommune udarbejdet i forbindelse med etableringen af Udviklingselskabet.
- Deponeringskapaciteten er afgørende for selskabets økonomi. I 2002 blev det antaget, at kapaciteten var 3,6 mio. tons. Selskabets ledelse vurderer nu, at denne kapacitet endeligt bliver 4 mio. tons. Det har indflydelse på to forhold i beregningsgrundlaget:
 - Deponering af 0,4 mio. tons giver et merprovenu på 28,8 mio. kr.
 - Den større volumen øger selskabets offeromkostning ved at udleje til deponering af forurennet jord. Denne er steget med 10 mio. kr.

Vedrørende offeromkostningen henvises til særlig omtale efterfølgende.

- Der er reserveret 30 mio. kr. til usikkerheder efter anlægsfasen.
- Arealsalg vurderes til 20 mio. kr. jf. aftale med Københavns Havn.
- Selskabet forventede i 2002 at kunne tjene ca. 15 mio. kr. ved modtagelse af ren jord til indbygning i dæmningskonstruktion. For at sikre deponikapacitet hurtigt var selskabet meget tidsafhængig af jordleverancerne, og resultatet blev efter det oplyste en nettoudgift for denne jordmængde på 4 mio. kr.
- Den samlede forventning til indtægter vedrørende klasse 2 og 3 jord er 288 tkr. Kan opgøres som 4 mio. tons á 72 kr.

Offeromkostningens dokumentation

Der foreligger ikke dokumentation for beregningen af offeromkostningen. Indtægten på 35 kr. pr. tons er af ledelsen vurderet som en realistisk mulig indtægt ved renjordsdeponi, hvor man ikke var afhængig af tiden og således kunne afvente den rigtige pris. Økonomiforvaltningen har efterfølgende undersøgt udviklingen i modtagerpriserne i perioden, som efter vores opfattelse, viser at en indtægt på 35 kr. pr. tons er en rimelig pris at anvende ved beregning af offeromkostningen.

Betydningen for offeromkostningens fastsættelse, såfremt det var en forudsætning, at arealet skulle fyldes hurtigt op

Umiddelbart er det vores opfattelse, at fastsættelsen af offeromkostningen og de realiserede resultater ikke har nogen direkte sammenhæng.

Som ovenfor nævnt er offeromkostningen beregnet ud fra, at man kunne afvente udviklingen i markedet og realisere gevinsten ved et renjordsdeponi, når det var gunstigt.

Strategi og vilkår og efterfølgende de realiserede resultater er opnået på andre vilkår, som ikke umiddelbart er sammenlignelige.

Kontrol- og håndteringsomkostninger i renjordsprisen

Kontrol- og håndteringsomkostningerne i renjordsprisen er ved beregning af offeromkostningen anslået til 10 kr. pr. tons. Ved 4 mio. tons er omkostningerne således vurderet til 40 mio. kr. over 7 år.

Der foreligger ikke umiddelbart nogen form for dokumentation for beløbets størrelse, og det skal bemærkes, at KMC jo ikke har haft et renjordsdeponi, men at der har været tale om forurennet jord, derfor kan udgifterne ikke umiddelbart kontrolleres.

KMC har foretaget en efterkalkulation af omkostningerne.

3 maskiner inkl. mandskab, brændstof m.v. 1,2 mio.kr. pr. år pr. maskine.	25,2 mio.kr.
Køreveje 0,5 mio. kr. pr. år	3,5 mio. kr.
Fejemaskiner m.v.	2,5 mio.kr.
Pladsmandskab 2 pers. inkl. bygning, IT m.v. 0,5 mio.kr.	3,5 mio.kr.
Miljøkontrol 1 stikprøve pr. 5.000 tons. 800 stikprøver á 1.500 kr.	1,2 mio.kr.
Ledelse, administrationsbidrag m.v.	2 mio.kr.
Forrentning	2,6 mio.kr.
Kontrol- og håndteringsomkostninger i alt anslået	Ca. 39,5 mio.kr.

Oplysninger fra V&S prisbog omkring råjord at påfylde korrigeret for flytteafstand udviser en pris i 2000 på ca.9 kr. pr. tons.

Herudover kommer så udgifterne til diverse administration, ledelse, miljøkontrol m.v.

Vi har ikke fundet noget grundlag for, at en pris på 10 kr. pr. tons er urimelig.

Afkastberegninger

Indledende skal vi bemærke, at det efter vores opfattelse vil være hensigtsmæssigt at afvente den endelige færdiggørelse af deponiet, inden det samlede resultat gøres op. Især ved nøgletalsberegningerne kan det give et andet billede. Vi har forsøgt at give et mere korrekt billede af nøgletallene omkring forrentning af egenkapitalen og afkastningsgraden.

Overskudsgraden, som viser hvor stor en del af omsætningen, der bliver til indtjening i selskabet og bidrager til årets resultat, har vi ikke umiddelbart kommentarer til da vi mener, at forrentning af egenkapital og afkastningsgraden er mere relevante i denne sammenhæng.

I vores beregninger har vi medtaget offeromkostningen. Offeromkostningen er ikke medtaget i beregningerne i protokollatets side 91 og følgende sider.

Vi har medtaget offeromkostningen på 79 mio. kr. som et immaterielt anlægsaktiv, som afskrives over 7 år. De 79 mio. kr. fremkommer som en offeromkostning på 100 mio.kr. ligeligt fordelt over projektperioden og tilbagediskonteret til 2002.

Vi har yderligere indregnet en afskrivning af 20,3 mio.kr. idet det tidligere var forudsat, at der også var indtægter i 2009, hvor de resterende 20,3 mio.kr. af anlægsinvesteringerne skulle afskrives. Det skal bemærkes, at der herefter resterer aktiver svarende til en værdi af 20 mio. kr. der ikke er afskrevet. Beløbet svarer til den forventede salgssum på 20. mio.kr., som er medtaget i efterkalkulationen. Vi har herudover ikke taget stilling til hvordan UPS skal afvikles.

Endvidere er der korrigeret for nettoindtægter ved kartering m.v., således at nøgletallene kan relateres til deponiet.

De resterende tal er baseret på oplysninger fra direktionen i UPS.

Vi har ikke foretaget beregningerne for årene 2007 og 2008.

Ud fra de korrigerede tal bliver forrentning af egenkapitalen for perioden 2002 til 2006 gennemsnitligt 9,6 %. Afkastningsgraden for samme periode bliver i gennemsnit 9,1 %.

Formålet med de foretagne justeringer er at korrigere for væsentlige udgifter og indtægter der ikke kan relateres til deponi samt vise at de første 79 mio. kr. (offeromkostningen) som udgangspunkt skulle tjenes hjem, inden der reelt kunne tjenes til dækning af udgifterne ved deponiet. Det vurderes således, at udfordringen ved projektets start var, at der skulle tjenes 79 mio.kr. til dækning af offeromkostningen, samt dækkes udgifter vurderet til 185 mio. kr. Ud fra en samlet vurdering af driftsrisikoen vurderes det ikke urimeligt, at der opnås en forrentning på 9,6 % og en afkastningsgrad på 9,1 %.

Vores beregninger er vedlagt.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med danske revisionsstandarder herom, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed om efterkalkulationen, men vi vurderer alene, at kalkulationen ikke er usædvanlig, karakteren af projektet taget i betragtning.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review i overensstemmelse med danske revisionsstandarder, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i erklæringens første afsnit.

København, den 18. oktober 2007

KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Torben Kristensen
statsaut. revisor



Internt arbejdspapir

Afslutningsregninger m.v.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Årets resultat	24,60	23,60	33,50	46,10	52,90	4,50
Korrektion nettoindtægt kartering m.v.	8,00	5,80	3,30	4,40	4,40	4,50
Ekstra afskrivning		2,90	2,90	2,90	2,90	2,90
Ekstra afskrivning immaterielt aktiv	11,30	11,30	11,30	11,30	11,30	11,30
Korrigeret Årets resultat	5,30	3,60	16,00	27,50	34,20	34,20
Egenkapital ultimo	60,80	139,80	145,10	148,70	164,70	192,20
Korrektioner egenkapital						
Resultat	5,30	3,60	16,00	27,50	34,20	34,20
Goodwill	79,00					
Korrigeret egenkapital	139,80	145,10	148,70	164,70	192,20	226,40
<u>Egenkapital forrentning</u>		3,7	2,5	10,2	15,4	16,3
Overskudsgrad		26,4	7,1	32,4	46,3	47,4
<u>Afslutningsgraden</u>		2,5	1,6	8,5	15,5	17,1
Samlede aktiver	61,30	88,00	117,30	121,10	118,60	176,00
Korrektion aktiver	79,00	71,10	63,20	55,30	47,40	39,50
Korrigerede aktiver	140,30	159,10	180,50	176,40	166,00	215,50
Resultat for finansielle poster	0,30	23,10	22,80	32,70	45,20	51,30
Korrektion resultat	19,30	20,00	17,50	18,60	18,70	18,70
Korrigeret resultat for finansielle poster	3,80	2,80	2,80	15,20	26,60	32,60
Nettoomsætning		22,40	45,30	50,20	61,80	73,30
Korrektion nettoomsætning		8,00	5,80	3,30	4,40	4,50
Korrigeret nettoomsætning		14,40	39,50	46,50	57,40	68,80



KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
AUDIT
Borups Allé 177
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 38 18 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Poul Sax Møller
Rådhuset
1599 København V

Vores ref 07-e002 TKR PLG 169700 07001

Erklæring vedrørende undersøgelsestema

Af vores erklæring af 18. oktober 2007 fremgår følgende omkring offeromkostningen:

"I vores beregninger har vi medtaget offeromkostningen. Offeromkostningen er ikke er medtaget i beregningerne i protokollatet side 91 og følgende sider.

Vi har medtaget offeromkostningen på 79 mio. kr. som et immaterielt anlægsaktiv, som afskrives over 7 år. De 79 mio. kr. fremkommer som en offeromkostning på 100 mio. kr. lige-
ligt fordelt over projektperioden og tilbagediskonteret til 2002."

I bilaget til erklæringen blev vores beregninger vedlagt, og der er offeromkostningen benævnt "goodwill". Det skal understreges, at benævnelsen udelukkende er anvendt for at synliggøre, at der er tale om en rettighed, som har en værdi som anvendes af selskabet.

Begrebet goodwill erhvervet mod betaling er ikke aktuelt i denne sammenhæng.

København, den 23. november 2007

KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Torben Kristensen