

# **Kvartalsrapport for Ørestadsselskabet I/S**

## **3. kvartal 2006**

## Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og resume .....	3
2.	Det samlede koncernregnskab .....	4
	2.1. Opgørelsesmetode .....	4
	2.2 Drift .....	4
	2.3 Investeringer.....	5
	2.4 Balancen.....	5
3.	Metro.....	8
	3.1 Metro anlæg.....	8
	3.2 Metro drift .....	9
4.	Ørestad .....	12
	4.1 Generelt .....	12
	4.2 Infrastruktur og planlægning.....	12
	4.3 Liv i Ørestad .....	14
	4.4 Salg.....	14
	4.5 Ørestadsparkering A/S .....	18
5.	Finansielle poster.....	19
6.	Gældsafvikling (likviditetsbudget).....	21
	6.1 Samlet oversigt.....	21
	6.2 Realrente .....	23
	6.3 Metro anlæg.....	23
	6.4 Metro drift .....	23
	6.5 Ørestad .....	23
	6.6 Øvrige forhold.....	24
7.	Bilag.....	26

## 1. Indledning og resume

Kvartalsrapporten er tiltrådt af bestyrelsen for Ørestadsselskabet den 15. november 2006. Rapportens hovedformål er at informere ejerne - Staten og Københavns Kommune – om udviklingen i selskabet 3. kvartal 2006, det vil sige give en opdateret status for selskabets aktiviteter og økonomiske stilling

Periodens resultat (ekskl. dagsværdiregulering og regulering for andre ejeres andel af koncernresultatet) udviser et overskud på 922 mio. kr. mod et underskud i samme periode 2005 på 543 mio. kr. og et budgetteret underskud på 471 mio. kr.

For hele året forventes et overskud på 676 mio. kr. i forhold til et budgetteret underskud på 690 mio. kr. og et underskud i 2005 på 707 mio. kr. Der er således i årets første tre kvartaler sket en væsentlig forbedring af selskabets økonomiske stilling.

Den væsentligste årsag til den gunstige udvikling i resultatet er, at salg af arealer i Ørestad er foregået i en takt, som ligger væsentligt over budget. Der er pr. 30. september 2006 bogført salgsindtægter på 2.033 mio. kr. mod budgetteret 393 mio. kr. Salget i 1. - 3. kvartal 2006 målt i form af antal etagemeter i indgåede salgsaftaler er over dobbelt så stort som i hele 2005, og 2005 var endda et rekordår.

Passagertallet i Metroen i 1. - 3. kvartal 2006 ligger 1 pct. over samme periode i 2005, men 5 pct. under budget. Samtidig er en høj regularitet i Metroen fastholdt. Passagertallet har i 3. kvartal som følge af lukningen af strækningen mellem Lergravsparken og Christianshavn og en ustabil S-togs drift ikke levet op til forventningerne. Der forventes fortsat en stigning i forhold til 2005 men passagertallet for hele året kommer sandsynligvis til at ligge lidt under budget.

Finansieringsomkostningerne (ekskl. dagsværdiregulering) har pr. 30. september 2006 været mindre end budgetteret. Hertil kommer, at der har været en positiv dagsværdiregulering som følge af en faldende kurs på de fastforrentede lån.

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

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

## 2. Det samlede koncernregnskab

### 2.1. Opgørelsesmetode

De økonomiske oplysninger i kvartalsrapporten er baseret på koncerntal for selskabet. Koncerntallene udarbejdes på grundlag af regnskabstal for Ørestadsselskabet og dets datterselskaber (Frederiksbergbaneselskabet, 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.

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

### 2.2 Drift

#### 3. kvartal 2006

Som det fremgår af tabel 2.2.1, er det samlede resultat for perioden 1. januar til 30. september 2006 på 922 mio. kr. Resultatet er 1.465 mio. kr. bedre end i samme periode 2005 og 1.393 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, hvor resultatet ligger 1.485 mio. kr. over sidste års resultat og 1.390 mio. kr. over budget.

Som det fremgår af tabel 2.2.1, ligger driftsresultatet for Metroen under resultatet fra samme periode i 2005, og der forventes et resultat for året 2006, som ligger under budget. Dette skyldes primært, at passagerindtægterne i budgettet og i resultatet for 3. kvartal 2005 er opgjort på baggrund af, at Metroen indplaceres som bane i det fælles takstsystem for Hovedstadsområdet. Som led i principaftalen om Cityringen af 2. december 2005 har Transport- og Energiministeriet meddelt selskabet, at Metroen i perioden 2004-2006 vil modtage en aflønning svarende til, at Metroen indplaceres i takstfællesskabet som et selvstændigt trafiksystem. I afsnit 3.2. er der foretaget en opgørelse, hvor budget og resultatet fra 3. kvartal 2005 er korrigeret med hensyn til indregning af passagerindtægter.

Personaleomkostningerne ligger på niveau med samme periode i 2005 og med budget. Derimod er der sket en stigning i øvrige omkostninger i forhold til budget, hvilket skyldes, at der er kommet en afklaring vedrørende "splitmoms" (delvis moms) med tilbagevirkende kraft.

De finansielle omkostninger ligger 49 mio. kr. under budget og 9 mio. kr. under samme periode 2005.

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

**Tabel 2.2.1 Driftsresultat, 1. – 3. kvartal 2006 (mio. kr.)**

	<b>Regnskab 1. – 3. kvrt. 2005</b>	<b>Regnskab 1. – 3. kvrt. 2006</b>	<b>Budget 1. – 3. kvrt. 2006</b>	<b>Budget året 2006</b>	<b>Forventet året 2006</b>	<b>Regnskab 2005</b>
Metro før afskrivninger	34	(5)	38	55	(4)	(60)
Afskrivninger	(279)	(257)	(257)	(345)	(345)	(373)
Ørestad	198	1.683	293	327	1.767	413
Personaleomkostninger	(29)	(28)	(31)	(41)	(43)	(41)
Øvrige	(6)	(20)	(15)	(20)	(33)	44
Finansielle poster	(460)	(451)	(500)	(666)	(666)	(690)
<b>Resultat før dagsværdi- regulering af gæld m.m.</b>	<b>(543)</b>	<b>922</b>	<b>(471)</b>	<b>(690)</b>	<b>676</b>	<b>(707)</b>
Dagsværdiregulering	(515)	490	-	-	-	(248)
Andre Interessenter	(58)	(65)	(56)	(87)	(92)	(71)
<b>Samlet resultat</b>	<b>(999)</b>	<b>1.478</b>	<b>(415)</b>	<b>(603)</b>	<b>768</b>	<b>(883)</b>

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

#### *Forventninger til hele året 2006*

Resultatet for 2006 forventes at ligge 1.651 mio. kr. over resultatet for 2005 og 1.371 mio. kr. over budget. Dette skyldes primært indtægterne fra arealsalg.

#### *Forventninger på sigt*

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

## **2.3 Investeringer**

Ørestadsselskabet har et investeringsbudget på i alt 13.513 mio. kr. og et estimeret slutforbrug på 13.475 mio. kr. Der er pr. 30. september 2006 afholdt investeringer for i alt 12.797 mio. kr., heraf 238 mio. kr. i 2006.

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. september 2006, sammenlignet med den tilsvarende balance pr. 31. december 2005.

**Tabel 2.4.1 Koncernbalancen, pr. 30. september 2006 (mio. kr.)**

	Pr. 31/12 2005	Pr. 30/9 2006	Forventning ultimo 2006
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	12.897	12.881	12.983
Andre materielle anlægsaktiver	-	-	-
Tilgodehavender	216	215	215
Kapitalandele	-	-	-
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>	<b>13.113</b>	<b>13.096</b>	<b>13.198</b>
Ørestadsarealet	2.966	2.656	2.644
Andre arealbesiddelser	7	4	4
Tilgodehavender	1.964	2.438	2.438
Likvide beholdninger	939	1.026	690
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<b>5.876</b>	<b>6.124</b>	<b>5.776</b>
<b>Aktiver, i alt</b>	<b>18.989</b>	<b>19.220</b>	<b>18.974</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	(59)	1.418	709
Andre ejeres andel	431	475	448
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>372</b>	<b>1.893</b>	<b>1.157</b>
Langfristet gæld	17.459	16.711	17.201
Kortfristet gæld	1.158	616	616
<b>Gæld, i alt</b>	<b>18.617</b>	<b>17.327</b>	<b>17.817</b>
<b>Passiver, i alt</b>	<b>18.989</b>	<b>19.220</b>	<b>18.974</b>
<b>Soliditet (pct.)</b>	<b>2 pct.</b>	<b>10 pct.</b>	<b>6 pct.</b>

De materielle anlægsaktiver vedrører næsten udelukkende Metroen. Disse er faldet med 16 mio. kr. efter 3. kvartal 2006. Investeringerne i Metroen var i perioden 1. januar til 30. september 2006 205 mio. kr. Denne tilgang mere end opvejes imidlertid af afskrivninger på 257 mio. kr.

Værdien af Ørestadsarealet er i samme periode faldet med 310 mio. kr. som følge af afgang af arealer i forbindelse med de bogførte salg. Værdien af Ørestadsselskabets arealer er opgjort med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2003. Selskabet har påklaget vurderingen med påstand om, at vurderingen er for lav.

Det fremgår desuden, at gælden på koncernniveau i 1. - 3. kvartal 2006 er faldet med 1.290 mio. kr. fra 18.617 mio. kr. til 17.327 mio. kr. Samtidig er likviditeten steget med 87 mio. kr., således at nettogælden er faldet med 1.377 mio. kr. Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden på 490 mio. kr., er nettogælden faldet med 887 mio. kr.

I tabel 2.4.2 er likviditetsudviklingen nærmere specificeret. Som det fremgår af tabellen giver den ordinære drift efter 3. kvartal 2006 et likviditetsoverskud på 1.941 mio. kr. Forskellen mellem dette likviditetsoverskud og faldet i nettogælden kan forklares ud fra renteudgifter på 451 mio. kr., en stigning i tilgodehavender m.m. på 479 mio. kr., investeringer på 233 mio. kr. samt ejerindskud på 109 mio. kr.

**Tabel 2.4.2 Likviditetsudviklingen, pr. 30. september 2006**

Mio. kr.	30. sept. 2005	30. sept. 2006	2005
<b>Likviditetsbeholdning, primo</b>	<b>24</b>	<b>939</b>	<b>24</b>
+ Likviditetsvirkning, ordinær drift	344	1.941	610
- Likviditetsvirkning, investeringsaktiviteter	(376)	(233)	(357)
+ Likviditetsvirkning, finansieringsaktiviteter	536	(1.621)	661
<b>Likviditetsbeholdning, ultimo <sup>1)</sup></b>	<b>529</b>	<b>1.026</b>	<b>939</b>

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

Ørestadsselskabets ejerandel af gælden (ekskl. ØrestadsParkering) er finansieret inden for den låneramme på 15,9 mia. kr. (2006-priser), som ejerne har fastlagt for selskabet. Pr. 30. september 2006 har selskabet udnyttet 13,7 mia. kr. af denne låneramme. Udnyttelsen af lånerammen fremgår af tabel 2.4.3.

**Tabel 2.4.3 Udnyttelse af låneramme pr. 30. september 2006**

Mia. kr.	Pr. 30. sep- tember 2006	Forventet ultimo 2006
<b>Nettoprovenu ved lånoptagelse<sup>1)</sup></b>	<b>16,4</b>	<b>-</b>
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	-1,4	-
- Videreudlån til særlige projekter	-0,2	-
+/- Korrektion for driftsmellemværender <sup>2)</sup>	-1,1	-
<b>Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme</b>	<b>13,7</b>	<b>13,8</b>

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

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

## 2.5 Større eventualforpligtelser

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

### 3. Metro

#### 3.1 Metro anlæg

Tabel 3.1.1 Investeringsbudget 2006 i mio. kr. (2006-priser)<sup>1)</sup>

	Samlet budget <sup>2)</sup>	Estimeret slutforbrug	Investeringer afholdt:	
			Ultimo 2005	1-3 kvrt. 2006
1. etape	6.853	6.999	6.915	21
2. etape	3.468	3.284	3.249	4
3. etape	1.676	1.676	1.327	180
<b>I alt</b>	<b>11.997</b>	<b>11.959</b>	<b>11.491</b>	<b>205</b>

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

<sup>2)</sup> Budget for Metroen 1.-2. etape er baseret på realiserede anlægsomkostninger.

Som det fremgår af tabel 3.1.1, er 11.696 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.959 mio. kr. afholdt, svarende til en færdiggørelsesgrad på 98 pct. I 1. - 3. kvartal 2006 er investeringerne på 205 mio. kr. For hele 2006 forventes investeringerne at udgøre 396 mio. kr. mod budgetteret 263 mio. kr. Forskellen mellem de to beløb afspejler udelukkende ændrede forudsætninger vedrørende det samlede investeringsafløb. I bilagstabel 2 er beløbene nærmere udspecificeret.

Som det fremgår af tabel 3.1.2, vil de resterende arbejder have et afløb frem til 2008. I løbet af de første 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	
-2005	11.491	11.491	96%	97%	11.959
2006	205	396	98%	99%	11.959
2007		49	-	99%	11.959
2008		23	-	100%	11.959

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. 90 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.

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

Hovedparten af bygge- og anlægsarbejderne, herunder sporlægning er fuldført. En af de væsentligste udestående har været etableringen af for-



bindelsen mellem etape 3 og etape 1 via Strandlodsvej. Dette arbejde blev gennemført i juli-september og indebar en lukning af strækningen Christianshavn – Lergravsparken. Desuden udestår afsluttende kompletteringsarbejder i form af veje, pladser og omkringliggende arealer ved stationer

Størstedelen af de elektriske udstyrsleverancer (el-tavler og transformere) er leveret og under montage. Alle tog er godkendt. Der udestår dog opgradering af døre. Projektering af de øvrige jernbanetekniske arbejder pågår.

### 3.2 Metro drift

Tabel 3.2.1 viser driftsresultatet for Metroen opgjort på delposter. I modsætning til i afsnit 2.2 er budget for 2006 og regnskabstal for 3. kvartal 2005 tilrettet, så passagerindtægterne er opgjort på grundlag af de ændrede forudsætninger vedrørende indplaceringen af Metroen i takstfællesskabet i Hovedstadsområdet.

Det fremgår af tabellen, at driftsresultatet (ekskl. afskrivninger) pr. 30. september 2006 ligger ca. 15 mio. kr. lavere end resultatet for tilsvarende periode i 2005. Driftsresultatet i 1. - 3. kvartal ligger 2 mio. kr. lavere end budgettet.

Passagertallet har i 3. kvartal været lavere end budgetteret, jf. nedenfor. Passagermålet på 39 mio. nås sandsynligvis ikke. Den samlede budgetusikkerhed vurderes at udgøre ca. 10 mio. kr. Selskabet har ikke revideret budgettet, idet budgetusikkerheden i det samlede regnskab er relativ beskeden.

**Tabel 3.2.1 Metroens driftsresultat, pr. 30. september 2006 (t.kr)**

	Regnskab 1-3. kv. 2005	Regnskab 1-3. kv. 2006	Budget 1-3. kv. 2006	Budget året 2006	Forventet året 2006	Regnskab 2005
Takstindbetalinger	157.948	176.623	187.197	257.277	257.277	236.541
Øvrige indtægter	20.355	17.712	24.063	31.395	33.670	31.605
<b>Indtægter i alt</b>	<b>178.303</b>	<b>194.335</b>	<b>211.260</b>	<b>288.672</b>	<b>290.947</b>	<b>268.146</b>
Betaling for drift	(141.505)	(176.623)	(187.197)	(257.277)	(257.277)	(242.613)
Øvrige driftsomkostninger	(26.063)	(22.440)	(27.403)	(35.172)	(37.222)	(36.015)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(167.568)</b>	<b>(199.063)</b>	<b>(214.600)</b>	<b>(292.449)</b>	<b>(294.499)</b>	<b>(278.628)</b>
<b>Resultat før afskrivninger og reguleringer 2004</b>	<b>10.735</b>	<b>(4.728)</b>	<b>(3.340)</b>	<b>(3.777)</b>	<b>(3.552)</b>	<b>(10.482)</b>
Regulering vedr. 2004	-	-	-	-	-	(49.038)
Afskrivninger	(279.068)	(256.884)	(256.884)	(345.236)	(345.236)	(372.739)
<b>Samlet resultat</b>	<b>(268.333)</b>	<b>(261.612)</b>	<b>(260.224)</b>	<b>(349.013)</b>	<b>(348.788)</b>	<b>(432.259)</b>
<b>Overskudsgrad (pct.)</b>	<b>(150 %)</b>	<b>(135 %)</b>	<b>(123 %)</b>	<b>(121 %)</b>	<b>(120 %)</b>	<b>(161 %)</b>

Driftsudgifterne de næste år er reguleret på basis af en indgået driftskontrakt med Ansaldo. Den nuværende driftsaftale udløber i oktober 2007, men Metroselskaberne har valgt at benytte sig af muligheden for at forlænge aftalen med Ansaldo i tre år, dvs. frem til oktober 2010. Den økonomiske konsekvens heraf er en forøgelse af omkostningerne med ca. 13 mio. kr. årligt primært som følge af ændringerne i udformningen af etape 3 i forhold til den oprindelige optionsaftale.

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

Som det fremgår af tabel 3.2.2, har Metroen i 1. - 3. kvartal 2006 haft 26,4 mio. passagerer mod 26 mio. i den tilsvarende periode i 2005. Dette svarer til en vækst på ca. 1 pct. Passagertallet ligger ca. 5 pct. under budget.

Passagertallet i 3. kvartal 2006 har været lavere end samme periode sidste år. Dette kan overvejende forklares ved, at stationerne Amagerbro og Lergravsparken, der normalt udgør 11 pct. af Metroens kunder, har været lukket i en periode på tre måneder på grund af anlægsarbejdet på etape 3. Der har været indsat busser til erstatning for den aflyste metrotrafik, men dette vurderes at have medført et tab på mindst halvdelen af passagererne til og fra de to stationer. Samtidig har sommeren været præget af meget uregelmæssig drift på S-banen, hvilket vurderes at have medført et lavere passagertal for Metroen.

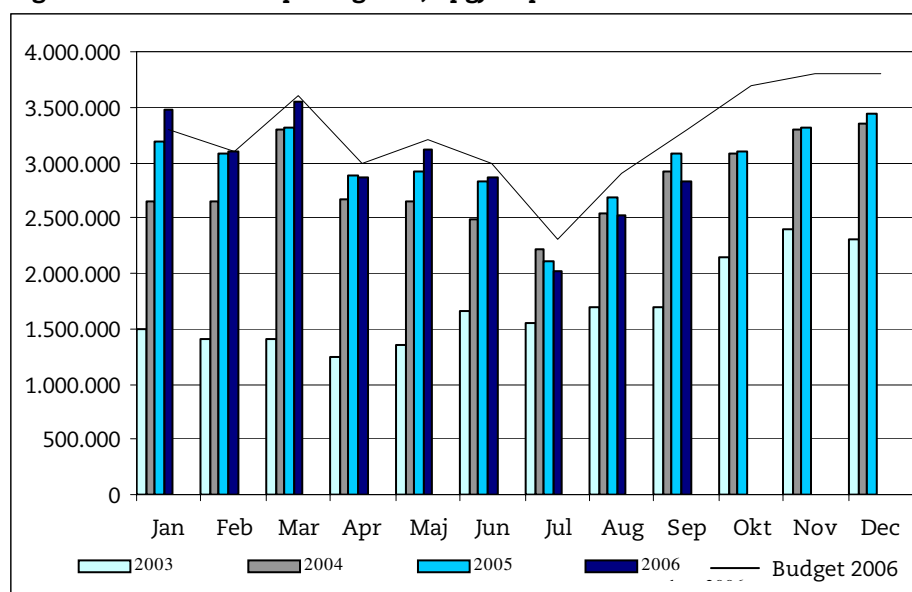
I oktober 2006 har passagertallet været ca. 3 pct. højere end i samme periode sidste år, dog lavere i forhold til budgettet. For hele 2006 forventes et højere passagertal end i 2005.

I lyset af omtalte begivenheder i 3. kvartal forventes fortsat en stigning i passagertallet i forhold til 2005, men passagertallet for hele året kommer sandsynligvis til at ligge lidt under budgettet på 39 mio. passagerer. Idet budgetusikkerheden i det samlede regnskab er relativ beskedent er det hidtidige estimat ikke ændret.

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

1-3. kv. 2006	1-3. kv. 2005	Budget 1-3. kv. 2006	Budget 2006	Forventet 2006
26,4	26,0	27,8	39	39

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

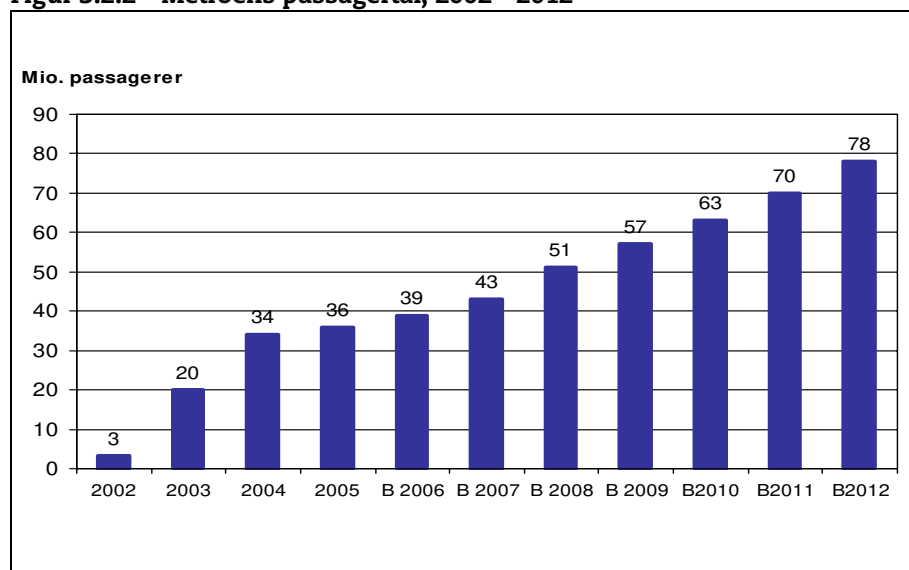


Fremover forventes passagertallet at stige væsentligt som følge af:

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

Figur 3.2.2 viser udviklingen i antallet af påstigere fra 2002-2012, hvor tallene for perioden 2002-2005 er realiserede tal, mens tallene fra 2006-2012 er selskabets nuværende passagerbudget.

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



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

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

1-3. kvrt. 2006		1-3. kvrt. 2005 Realiseret
Realiseret	Mål	
98	98	97

## 4. Ørestad

### 4.1 Generelt

Tabel 4.1.1 viser driftsresultatet for Ørestad opgjort på delposter. Resultatet udviser et overskud i 1. - 3. kvartal 2006 på 1.683 mio. kr. mod budgetteret 327 mio. kr. Dette skyldes en meget høj salgsaktivitet i indeværende år, jf. afsnit 4.4. På baggrunden af udviklingen i 1. - 3. kvartal 2006 ligger forventningerne til årets resultat 1.440 mio. kr. over budget.

**Tabel 4.1.1. Resultat af driften Ørestad 1. - 3. kvartal 2006 (tkr.)**

	Regnskab 1-3. kv. 2005	Regnskab 1-3. kv. 2006	Budget 1-3. kv. 2006	Budget året 2006	Forventet året 2006	Regnskab 2005
Arealsalgsindtægter	359.771	2.033.120	392.560	468.410	2.202.647	714.828
Tilbageført grundskyld	28.039	28.201	31.000	31.000	28.201	28.039
<b>Indtægter i alt</b>	<b>387.810</b>	<b>2.061.321</b>	<b>423.560</b>	<b>499.410</b>	<b>2.230.848</b>	<b>742.867</b>
Omkostninger ved Areal salg	(10.406)	(18.320)	(11.770)	(15.586)	(30.098)	(15.553)
Infrastrukturomkost- ninger	(75.983)	(45.398)	(66.000)	(93.000)		(102.826)
Afgang af arealer	(101.200)	(310.564)	(49.620)	(59.207)	(99.410)	(207.595)
Resultat ØrestadsPar- kering i alt	(2.606)	(4.149)	(3.618)	(4.821)	(329.296)	(3.599)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(190.195)</b>	<b>(378.431)</b>	<b>(131.008)</b>	<b>(172.614)</b>	<b>(5.140)</b>	<b>(329.573)</b>
<b>Resultat</b>	<b>197.615</b>	<b>1.682.890</b>	<b>292.550</b>	<b>326.796</b>	<b>(463.944)</b>	<b>413.294</b>
<b>Overskudsgrad (pct.)</b>	<b>51%</b>	<b>82%</b>	<b>69%</b>	<b>65%</b>	<b>1.766.904</b>	<b>56%</b>

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

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

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

### 4.2 Infrastruktur og planlægning

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

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

Udbygningen af infrastrukturen omfatter bl.a. veje, kanaler, pladser og parker. Den samlede ramme for anlægssummen er 1.516 mio. kr. (2006-

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 1.396 mio. kr. Beløbet er ekskl. den del af infrastrukturen, der finansieres gennem infrastrukturbidrag fra købere af jord. Ved udgangen af 3. kvartal 2006 er der anvendt 1.101 mio. kr. svarende til en færdiggørelsesgrad på 79 pct. nogenlunde svarende til budget. 33 mio. kr. er anvendt i perioden 1. - 3. kvartal 2006 mod budgetteret 49 mio. kr. For hele året forventes en anlægssum på 73 mio. kr. mod budgetteret 69 mio. kr.

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

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

**Tabel 4.2.1 Investeringsafløb Infrastruktur (2006-priser)**

	Anlægsudgifter (mio. kr.) <sup>1)</sup>		Færdiggørelsesgrad		Forventet totaludgift (mio. kr.)
	Realiseret	Forventet	Realiseret	Forventet	
-2005	1.068	1.068	77 %	77 %	1.386
2006	33	73 <sup>2)</sup>	79 %	82 % <sup>2)</sup>	1.396
2007		65		86 %	1.396
2008		46		90 %	1.396
2009		28		92 %	1.396
2010		20		93 %	1.396

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

<sup>2)</sup> Hele året 2006

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

I oktober blev arbejderne med Otto Baches Allé færdiggjort, og det er herefter muligt at komme til Ørestad fra Kongelundsvejen via Otto Baches Alle.

Pt. er følgende under etablering:

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

Ørestadsselskabet har ultimo oktober 2006 udskrevet en konkurrence, som skal inspirere deltagerne til at udforme unikke og funktionelle byrum som ramme om det liv, der i de kommende år vil fremkomme i Ørestad Syd.

Konkurrencen er åben for alle, men henvender sig i særlig grad til arkitekter og landskabsarkitekter, gerne i samarbejde med etnologer, antropologer, sociologer, kulturgeografer eller andre faggrupper, der har kompetencer, som relaterer til opgavens fokus på byliv. Konkurrencen løber frem til foråret 2007.

### 4.3 Liv i Ørestad

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

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

I september afholdt Bylivsgruppen i samarbejde med Danmarks Idræts-Forbund en Storbykonference med fokus på idræt i de nye byområder. I forbindelse med konferencen udloddede Bylivsgruppen og Danmarks Idræts-Forbund 25.000 kr. i økonomisk støtte til at hjælpe et bylivsprojekt i gang. Ansøgningsfristen er januar 2007.

I weekenden d. 18.-20. august afholdtes Public Service Festival i Ørestad Nord, som er Danmarks største festival for elektronisk musik.

I efteråret 2006 anlægger Ørestad Nord Gruppen (sammenslutning af bygherrer m.fl. i Ørestad Nord) streetbasketbaner på parkeringspladsen mellem KUA og Bikuben Kollegiet.

Urbanplanen har meldt sig ind i Ørestad Nord Gruppen med henblik på at styrke samarbejdet vedrørende integrationsprojekt om Urbanplanens uudnyttede ressourcer.

Selvom anlægget af Ørestad Syd knapt er gået i gang, har der allerede været en del aktiviteter i Ørestads nye bykvarter. I starten af august var Ørestad Syd hjemsted for støtteforeningen Kaninens Kræmmermarked. Markedet bød blandt andet på mere end 80 kræmmere, tivoli, kørsel i heste-drosche, mad og drikke samt musik og underholdning.

Søndag den 27. august åbnede udstillingen om Ørestad Syd. Blandt andet kunne man opleve en dogme landskabs camp i størrelsen 1:1 og spise picnic og høre musik i det grønne i forbindelse med arrangementet "Storby Picnic". Ørestadsselskabets udstillingspavillon holder åben en række søndage i løbet af efteråret.

### 4.4 Salg

*Fra regnskabstal til salgstal*

Tallene vedr. salg i afsnit 2 er regnskabstal, dvs. bogførte salgsaftaler. Tallene i det følgende afspejler indgåede salgsaftaler og dermed salgsaktiviteten. I salgsaftaler er der taget visse forbehold f.eks. med hensyn til planforhold m.m. Først når disse forhold er fuldt afklaret, bogføres af-

talerne. 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 60 mio. kr. ud af en samlet salgssum på 4.187 mio. kr. endnu ikke er bogført.

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

	<b>Bogførte 1996-2005</b>	<b>Bogførte 2006</b>	<b>Ikke Bogførte</b>	<b>I alt</b>
<b>Salgsaftaler indgået 1996-2005</b>				
Antal etagemeter	950.830	-	17.351	968.181
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>	2.233	-	60	2.293
<b>Salgsaftaler indgået 3. kvartal 2006</b>				
Antal etagemeter		522.430		522.430
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>		1.894		1.894
<b>I alt</b>				
Antal etagemeter	950.830	522.430	17.351	1.490.611
Salgssum (mio. kr.) <sup>1)</sup>	2.233	1.894	60	4.187

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

#### Solgte etagemeter

Oprindeligt blev det forudsat, at der i Ørestad årligt blev solgt 60.000 etagemeter i årene 1997-1999 og herefter 75.000 etagemeter. Som det fremgår af tabel 4.4.2. er der samlet solgt 1.469.611 etagemeter mod oprindeligt forventet 686.250 etagemeter. Salgstakten har således været mere end det dobbelte af de oprindelige forventninger

**Tabel 4.4.2 Indgåede salgsaftaler i Ørestad 1996 – 1. - 3. kvartal 2006**

	<b>1996-2005</b>	<b>1.-3. kv. 2006</b>	<b>I alt</b>
Realiseret salg	968.181	522.430	1.490.611
Oprindeligt forventet salg	630.000	56.250	686.250
Realiseret ift. forventet	154%	929%	217%

<sup>1)</sup> Svarer til 75 pct. af forventninger for hele året

Med udgangen af 3. kvartal 2006 er der solgt 522.430 etagemeter i 2006. Dette er den absolutte rekord. Salget i 1. - 3. kvartal 2006 er over dobbelt så højt som for hele året 2005, som var det år med det hidtidige største salg. Af rekordsalget i 1.- 3. kvartal 2006 er omkring halvdelen solgt til boligformål, mens resten er solgt til øvrige formål primært erhverv.

Ca. 190.000 etagemeter af det samlede salg til boligformål er sket i Ørestad Syd. Salget til erhvervsformål er primært sket i Ørestad City. Det største enkeltsalg er på ca. 130.000 etagemeter.

I 2006 forventes et samlet salg på ca. 530.000 etagemeter mod budgetteret ca. 124.000 etagemeter. På baggrund af den hidtidige salgstakt forventes nu, at alle byggeretter i Ørestad er afsat i år 2024 mod oprindeligt forudsat omkring år 2040.

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

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

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Boliger	527.953	35%
Erhverv, øvrige <sup>1)</sup>	962.658	65%
<b>I alt</b>	<b>1.490.611</b>	<b>100%</b>

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

Tabel 4.4.4 viser tilsvarende opdelingen af de solgte etagemeter til bolig på formål og ejerskab. Heraf fremgår, at ca. 76 pct. af etagemeterne er solgt til familieboliger, og at ca. 17 pct. er solgt til almennyttige boliger.

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

	Antal etagemeter	Pct. vis fordeling
Private familieboliger	403.459	76%
Almene familieboliger	76.800	15%
Private ungdomsboliger	39.423	7%
Almene ungdomsboliger	8.271	2%
<b>I alt</b>	<b>527.953</b>	<b>100%</b>

#### Realiserede salgspriser og salgsprovenu

Byggeretterne til boligformål er i perioden solgt til en pris mellem 4.500 og 5.500 kr. pr. etagemeter ekskl. infrastrukturbidrag. En del af byggeretterne er dog solgt til 3.500 kr. pr. etagemeter, idet der skal betales en tillægspris på 50 pct. af den del af prisen på det færdige projekt, der sælges til en pris på over 23.500 kr. pr. etagemeter (2006-priser). Byggeret til erhverv er solgt til mellem 3.100 – 4.000 kr. pr. etagemeter.

Som følge af den gunstige udvikling på erhvervsmarkedet hævede selskabet pr. 15. marts 2006 prisen for erhvervsjord til 4.000 kr. ekskl. infrastrukturbidrag. Infrastrukturbidraget udgør 200 kr. pr. etagemeter i alle bydele.

Primo 2006 blev der indgået en udviklingsaftale med NCC Property Development A/S om udviklingen af ca. 230.000 etagemeter erhverv i Ørestad City. Aftalen indebærer, at NCC over en årrække forventes at aftage byggeretterne til den på overtagelsestidspunktet gældende pris. Med aftalens indgåelse aftog NCC allerede 25.000 etagemeter. Desuden skal NCC betale en tillægspris afhængig af indtjeningen på det færdige projekt.

Som det fremgår af tabel 4.4.5, ligger gennemsnitsprisen i 2006 på ca. 3.691 kr. pr. etagemeter mod budgetteret 3.500 kr. pr. etagemeter. I dette tal er der ikke taget hensyn til den mulige tillægspris på visse byggeretter, jf. ovenfor.

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

Kr. pr. etagemeter	1996-2005	1. - 3. kvartal 2006	I alt
Realiseret pris	2.363	3.683	2.849
Budgetteret pris <sup>3)</sup>	2.549	3.500	2.602 <sup>2)</sup>
Realiseret ift. forventet	93%	105%	109%

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

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

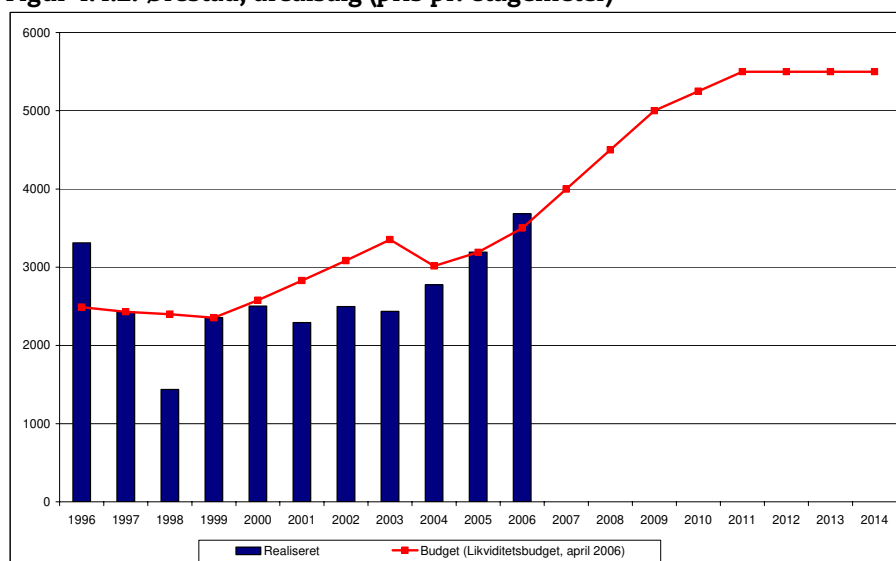
<sup>3)</sup> priser iht. langtidsbudget gældende i det konkrete år



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

Figur 4.4.2. viser udviklingen i salgspriser historisk sammenholdt med de budgetterede salgspriser. Som det fremgår af figuren har salgspriserne været moderate og har i visse år ligget under budget. I selskabets langsigtede likviditetsbudget er der taget hensyn til denne udvikling frem til ultimo 2005.

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



Note: Se tabel 4.4.5

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

På baggrund af udviklingen siden 1. januar 2005 har selskabet revideret sit skøn over den forventede salgspris. I forventningerne ultimo 2004 blev det lagt til grund, at prisen pr. etagemeter ville stige til ca. 4.800 kr. (2006-priser) i 2014 for herefter at stabilisere sig på dette niveau. Nu forventes prisen at stige til 5.500 kr. i 2011 for at stabilisere sig på dette niveau. 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 netto-prisindekset. I det langsigtede likviditetsbudget er der taget højde for, at disse optioner kaldes til priser, der er lavere end de aktuelle markedspriser.

I tabel 4.4.6 er disse optioner indgået til faste priser opgjort. Heraf fremgår det, at optionerne omfatter ca. 165.000 etagemeter, hvoraf 150.000 etagemeter er kaldt pr. 30. september 2006.

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

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter <sup>1)</sup>
Indgåede optioner	165.000	2.338
- heraf kaldte optioner	150.000	2.292
- heraf kaldte 1. - 3. kvartal 2006	32.000	2.750

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

#### Samlet salgsprovenu

Tabel 4.4.7. viser det samlede salgsprovenu inkl. salgsprovenuet fra de kaldte optioner til fast pris. Heraf fremgår det, at det realiserede salgsprovenu i 1. - 3. kvartal 2006 er på 1.894 mio. kr.

**Tabel 4.4.7 Samlet provenu fra indgåede salgsaftaler**

Mio. kr.	1996-2005	1. - 3. kv. 2006	I alt
Realiseret	2.293	1.894	4.187
Forventet <sup>1)</sup>	1.606	197	1.803
Realiseret ift. forventet	143%	962%	232%

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

#### Det fremtidige salg

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

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

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

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

	Antal etagemeter	Pris pr. etagemeter	Provenu (mio. kr.)
2007	68.000	4.000	272
2008	73.000	4.500	329
2009	72.000	5.000	360
2010	86.000	5.250	452
2011	80.000	5.500	440
2012	80.000	5.500	440
2013	130.000	5.500	715
2014	100.000	5.500	550
2015	100.000	5.500	550

## 4.5 Ørestadsparkering A/S

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

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

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

Et af de tre parkeringsanlæg ligger i tilknytning til gymnasiet og indeholder ca. 350 pladser. Byggeriet er igangsat.

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

Endelig planlægges et fuldautomatisk parkeringsanlæg syd for byparken i Ørestad City på i alt 800 pladser. Byggeriet forventes igangsat i løbet af 2007, men den endelige byggestart vil blive afpasset til udviklingen i bolig- og erhvervsbyggeriet.

Som følge af det store salg i Ørestad er anlæg af parkering fremskyndet i forhold til de oprindelige tidsplaner. På denne baggrund vurderes kapitalstrukturen i parkeringsselskabet. Selskabet overvejer i den forbindelse, hvorledes der i højere grad end hidtil skal foretages en afvejning af risici.

Som det fremgår af tabel 4.1.1. har der i 1. - 3. kvartal af 2006 været et underskud i ØrestadsParkering på ca. 4 mio. kr., og underskuddet i hele året forventes at være knapt 5 mio. kr. Dette svarer til budget. Baggrunden herfor er, at selskabet er i en opstartsfasen, hvor det har været nødvendigt at anlægge midlertidige p-pladser, som kun kan anvendes i få år. Det forventes, at økonomien i selskabet på sigt vil balancere.

## 5. Finansielle poster

**Tabel 5.1 Finansielle poster, 1. - 3. kvartal 2006 (tkr.)**

	Regnskab 3. kvartal 2005	Regnskab 3. kvartal 2006	Budget 3. kvartal 2006	Budget året 2006	Forventet året 2006	Regnskab 2005
Før markedsværdiregulering	(460.454)	(450.770)	(499.560)	(666.080)	(666.080)	(690.402)
Markedsværdiregulering	(515.089)	490.404	--	--	--	(247.683)
<b>Samlet resultat</b>	<b>(975.543)</b>	<b>39.634</b>	<b>(499.560)</b>	<b>(666.080)</b>	<b>(666.080)</b>	<b>(938.085)</b>

De finansielle poster i 1. - 3. kvartal 2006 viser en indtægt på 39 mio. kr., hvilket skyldes en indtægt fra dagsværdireguleringen på 490 mio. kr.

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

Når der ses bort fra dagsværdireguleringen af gælden, svarer den effektive rente til 4,0 pct. p.a. I budgettet for 2006 er der forudsat en effektiv rente på 4,2 pct. Renteomkostningerne (ekskl. dagsværdiregulering) ligger således under budget.

Sammensætningen af selskabets låntagning fremgår af tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Fordeling af selskabets nettogæld pr. 30. september 2006 (pct.)**

Valuta	Rentebindingsperiode (år)				Indeks > 5 år	I alt
	0-1	1-2	2-5	>5		
DKK	26,9	11,6	6,7	18,2	34,9	98,2
EUR	-1,8	-	-	3,5	-	1,8
<b>I alt</b>	<b>25,2</b>	<b>11,6</b>	<b>6,7</b>	<b>21,7</b>	<b>34,9</b>	<b>100,0</b>

Af den samlede gæld er ca. 25 pct. af gælden optaget med variabel rente, ca. 40 pct. er optaget med fast rente, og ca. 35 pct. er indeksslån. Ca. halvdelen af de fast forrentede lån har en rentebindingsperiode på over 5 år, mens alle indeksslån har en løbetid på over 5 år. Den gennemsnitlige rentebindingsperiode for nettogælden er samlet set 6,6 år.

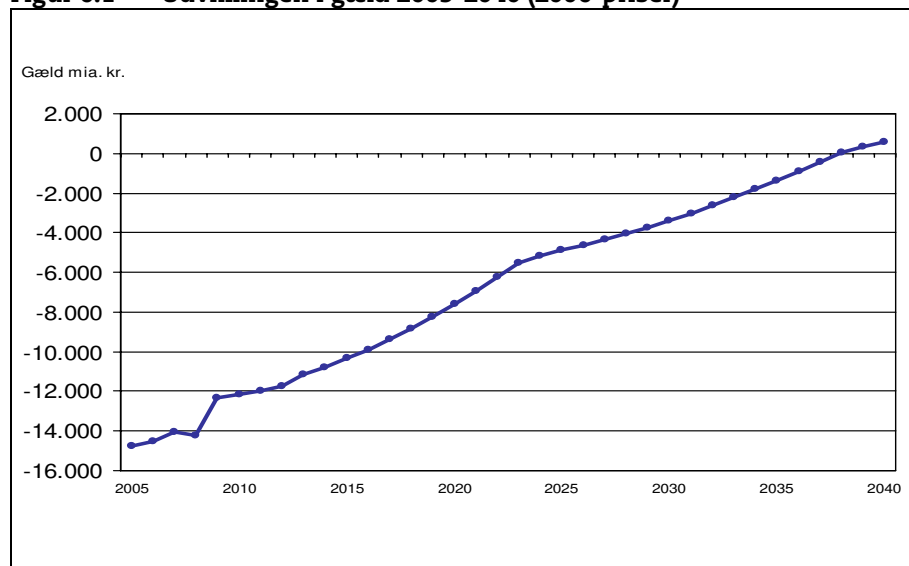
## 6. Gældsafvikling (likviditetsbudget)

### 6.1 Samlet oversigt

Ørestadsselskabet har i sit likviditetsbudget taget udgangspunkt i udviklingen frem til og med 2005, de foretagne salg i 2006, Transport- og Energinisteriets udmelding om takster i forbindelse med principaftalen af 2. december 2005 om en Cityring samt forlængelsen af aftalen med Ansaldo vedrørende driften af Metroen.

Figur 6.1 viser den forudsatte udvikling i Ørestadsselskabets gæld (2006-priser) i perioden 2004-2040. 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 falde år for år, således at selskabet er gældfrit i år 2038.

**Figur 6.1** Udviklingen i gæld 2005-2040 (2006-priser)



Der er naturligvis knyttet en lang række usikkerheder til et sådant 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 2006 med 1 mia. kr. Hvis nettogælden falder med 1 mia. kr., afkortes tilbagebetalingstiden for gælden med 6 år, og hvis den stiger med 1 mia. kr., stiger tilbagebetalingstiden for gælden med 8 år.

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

	Maks. likviditetsbehov	Ændring i tilbagebetalingstid	Gæld tilbagebetalt i år	Nutidsværd af kassebeholdning år 2050 (mio. kr.)
<b>Basisprognose</b>	14,7 mia. kr.		2038	700
<b>Ændring i nettogæld pr. 1. januar 2006</b>				
Øgning på 1 mia. kr.	15,7 mia. kr.	+8 år	2046	203
Fald på 1 mia. kr.	13,7 mia. kr.	-6 år	2032	1.204
<b>Realrente</b>				
Øgning med 1 pct.	14,7 mia. kr.	+21 år	2059	-380
Øgning på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	238
Fald på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1262
Fald på 1 pct-point	14,7 mia. kr.	-7 år	2031	1.887
<b>Anlægsudgifter, etape 3</b>				
Øgning på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+2 år	2040	565
Øgning på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+2 år	2040	651
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+1 år	2039	677
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	0 år	2038	787
<b>Passagerindtægter</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1.337
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+8 år	2046	227
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+21 år	2059	-516
<b>Nettoindtægter, Metro</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-2 år	2036	1.002
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+3 år	2041	447
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	223
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+12 år	2050	9
<b>Salgspriser</b>				
Øgning på 10 pct.	14,7 mia. kr.	-4 år	2034	1.125
Fald på 10 pct.	14,7 mia. kr.	+7 år	2045	300
Fald på 20 pct.	14,7 mia. kr.	+17 år	2055	-346
Fald på 30 pct.	14,7 mia. kr.	+30 år	2078	-1.233
<b>Tilbageførsel af grundskyld</b>				
Fald i grundskyld på 0,5 pct-point	14,7 mia. kr.	+9 år	2047	193
<b>Reinvesteringer</b>				
	14,7 mia. kr.	+ 7 år	2045	287
<b>Claims</b>				
Afklares i 2011	14,7 mia. kr.	1 år	2039	640
Afklares i 2007	14,7 mia. kr.	0 år	2038	811

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

## 6.2 Realrente

Det er forudsat, at realrenten fra og med år 2010 er 4 pct. p.a. Frem til 2010 er der taget hensyn til selskabets faktiske låneportefølje, der p.t. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a., jf. afsnit 5. Af tabel 6.1 fremgår det, at selskabet er følsom over for ændringer i realrenten. Hvis realrenten stiger med 0,5 pct-point p.a., forlænges tilbagebetalingstiden for gælden med 7 år. Hvis realrenten øges med 1 pct. p.a., forlænges tilbagebetalingstiden med 21 år. Hvis realrenten øges med 2 pct-point eller mere, vil selskabet ikke kunne tilbagebetale sin gæld uden tilførsel af midler udefra.

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

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

## 6.3 Metro anlæg

Med hensyn til anlægsudgifterne for etape 3 er usikkerheden relativ lav, jf. tabel 6.1, idet den væsentligste del af anlægsomkostningerne vedrørende etape 3 er afholdt. 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 indtægtpotentiale, mens omkostningerne til driften af Metroen kun ændrer sig marginalt ved ændringer i passagergrundlaget. Som det fremgår af tabel 6.1, vil en stigning i passagerindtægterne på 10 pct. afkorte tilbagebetalingstiden for gælden med 4 år. Omvendt vil et fald i indtægterne på 10 pct./20 pct. indebære en stigning i afbetalingsperioden med 8 år/21 år.

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 relativ lav. I forbindelse med gældsudviklingen er der taget hensyn til, at moms til infrastrukturprojekter vedrørende bolig m.m. ikke kan afløftes, og at moms afløftningen vedrø-

rende 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 salgsspriser pr. etagemeter, afsætningstakten for arealer og tilbageførsel af ejendomsskatter.

Den reale salgspris pr. etagemeter forventes at stige til 5.500 kr. pr. etagemeter i 2011.

Selskabets likviditetsbudget er relativt følsomt over for ændringer i salgsspriserne. Hvis salgsprisen pr. etagemeter stiger med 10 pct., afkortes tilbagebetalingstiden med 4 år. Hvis etagemeterprisen falder med 10 pct., øges tilbagebetalingstiden med 7 år. Et fald på 20 pct./30 pct. i etagemeterprisen vil indebære en forlængelse af tilbagebetalingstiden på 17/40 år. I forbindelse med beregningerne er der også taget højde for, at indtægten fra tilbageførsel af grundskyld, jf. nedenfor, mindskes, når salgsspriserne mindskes.

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

Bortset herfra vil udviklingen i tilbageførsel af grundskyld være afhængig af udviklingen i markedsværdien af arealerne i Ørestad og af udviklingen i grundskyldspromillen i Københavns Kommune. Med hensyn til udviklingen i markedsværdien er følsomheden af ændrede forudsætninger medtaget under vurderingen af udviklingen i salgsspriser, jf. ovenfor. Med hensyn til udvikling i grundskyldspromillen er Ørestadsselskabet ikke bekendt med, at kommunen har planer om at ændre det nuværende beskatningsniveau. Hvis det ændres vil det imidlertid kunne få større konsekvenser for provenuet vedrørende tilbageførsel af grundskyld, idet kommunens bidrag til den kommunale udligning er uafhængig af den faktiske grundskyldspromille. Hvis grundskyldspromillen sænkes med 0,5 pct-point vil tilbagebetalingstiden blive forøget med 9 år.

## **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 7 år.

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

## 7. Bilag

### Bilagstabel 1. Driftsposter udspecificeret, 3. kvartal 2006

(1.000 kr)	Regnskabstal			Budgettal		Seneste estimat
	2005	3. kvartal 2005	3. kvartal 2006	3. kvartal 2006	2006	2006
<b>METRO DRIFT</b>						
Takstindbetalinger	236.541	157.948	176.623	187.197	257.277	257.277
Øvrige indtægter	31.605	20.355	17.712	24.063	31.395	33.670
Regulering vedr. ændret takster	(92.903)	69.312	-	93.190	133.128	-
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>175.243</b>	<b>247.616</b>	<b>194.335</b>	<b>304.450</b>	<b>421.800</b>	<b>290.947</b>
Betaling for drift	(242.613)	(141.505)	(176.623)	(187.197)	(257.277)	(257.277)
Øvrige driftsomkostninger	(36.015)	(26.063)	(22.440)	(27.403)	(35.172)	(37.222)
Regulering vedr. ændret takster	43.865	(45.825)	-	(51.772)	(73.960)	-
<b>Omkostninger, i alt</b>	<b>(234.763)</b>	<b>(213.393)</b>	<b>(199.063)</b>	<b>(266.372)</b>	<b>(366.409)</b>	<b>(294.499)</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>(59.520)</b>	<b>34.223</b>	<b>(4.728)</b>	<b>38.078</b>	<b>55.391</b>	<b>(3.552)</b>
<b>Afskrivninger</b>	<b>(372.739)</b>	<b>(279.068)</b>	<b>(256.884)</b>	<b>(256.884)</b>	<b>(345.236)</b>	<b>(345.236)</b>
<b>Resultat, Metro Drift</b>	<b>(432.259)</b>	<b>(244.845)</b>	<b>(261.612)</b>	<b>(218.806)</b>	<b>(289.845)</b>	<b>(348.788)</b>
<b>ØRESTAD</b>						
Arealsalgsindtægter	714.828	359.771	2.033.120	392.560	468.410	2.202.647
Tilbageført grundskyld	28.039	28.039	28.201	31.000	31.000	28.201
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>742.867</b>	<b>387.810</b>	<b>2.061.321</b>	<b>423.560</b>	<b>499.410</b>	<b>2.230.848</b>
Omkostninger ved arealsalg	(15.553)	(10.406)	(18.320)	(11.770)	(15.586)	(30.098)
Afgang i arealer	(207.595)	(101.200)	(310.564)	(49.620)	(59.207)	(329.296)
Infrastrukturomkostninger	(102.826)	(75.983)	(45.398)	(66.000)	(93.000)	(99.410)
Resultat Ørestadsparkering A/S	(3.599)	(2.606)	(4.149)	(3.618)	(4.821)	(5.140)
<b>Omkostninger, i alt</b>	<b>(329.573)</b>	<b>(190.195)</b>	<b>(378.431)</b>	<b>(131.008)</b>	<b>(172.614)</b>	<b>(463.944)</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>	<b>413.294</b>	<b>197.615</b>	<b>1.682.890</b>	<b>292.552</b>	<b>326.796</b>	<b>1.766.904</b>
<b>Værdiregulering af arealer</b>						
<b>Resultat efter værdiregulering</b>	<b>413.294</b>	<b>197.615</b>	<b>1.682.890</b>	<b>292.552</b>	<b>326.796</b>	<b>1.766.904</b>
<b>IKKE FORDELTE OMKOSTNINGER</b>						
Øvrige indtægter	67.571	16.670	2.306	-	-	-
Personaleomkostninger	(40.905)	(29.181)	(28.135)	(30.895)	(40.880)	(42.780)
Øvrige administrationsomkostninger	(21.469)	(18.290)	(21.139)	(14.740)	(20.079)	(33.599)
1. rækkeovertagelser 3. etape (netto)	(2.238)	(4.061)	(1.421)	-	-	-
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(690.402)	(460.454)	(450.770)	(499.560)	(666.080)	(666.080)
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	(247.683)	(515.089)	490.404	-	-	-
<b>Resultat, Ikke fordelte poster</b>	<b>(935.126)</b>	<b>(1.010.405)</b>	<b>(8.755)</b>	<b>(545.195)</b>	<b>(727.039)</b>	<b>(742.459)</b>
<b>RESULTAT, I ALT</b>						
Indtægter	985.681	652.096	2.257.962	728.010	921.210	2.521.795
Omkostninger	(628.948)	(455.120)	(628.189)	(443.015)	(599.982)	(834.822)
<b>Resultat før afskrivninger og finansiering</b>	<b>356.733</b>	<b>196.976</b>	<b>1.629.773</b>	<b>284.995</b>	<b>321.228</b>	<b>1.686.973</b>
Afskrivninger	(372.870)	(279.068)	(256.884)	(256.884)	(345.236)	(345.236)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>(16.137)</b>	<b>(82.092)</b>	<b>1.372.889</b>	<b>28.111</b>	<b>(24.008)</b>	<b>1.341.737</b>
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering)	(690.402)	(460.454)	(450.770)	(499.560)	(666.080)	(666.080)
<b>Resultat før markedsværdiregulering</b>	<b>(706.539)</b>	<b>(542.546)</b>	<b>922.119</b>	<b>(471.449)</b>	<b>(690.088)</b>	<b>675.657</b>
Markedsværdiregulering (dagsværdiregulering)	(247.683)	(515.089)	490.404	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>(954.222)</b>	<b>(1.057.635)</b>	<b>1.412.523</b>	<b>(471.449)</b>	<b>(690.088)</b>	<b>675.657</b>
Andre ejeres andel af koncernens resultat	(70.853)	(58.455)	(65.142)	(56.170)	(87.168)	(92.249)
<b>Selskabets andel af periodens resultat</b>	<b>(883.369)</b>	<b>(999.180)</b>	<b>1.477.665</b>	<b>(415.279)</b>	<b>(602.920)</b>	<b>767.906</b>

## Bilagstabel 2. Anlægsposter, 3. kvartal 2006

	Reg. til og med 2005	Periodens tal		Hele året		Færdiggørelsesgrad til dato		Total anlægssum	
		Realiseret	Budget	Budget	Prognose	Realiseret	Budget	Budget	Prognose
(Mio. kr.)									
<b>Anlæg - etape 1<sup>1</sup></b>									
Rådgivere		7	4	5	8	100%	100%	1.005	1.009
Anlægsomkostninger		9	23	28	30	99%	100%	5.468	5.618
Andre udgifter		5	8	8	8	97%	98%	380	372
<b>Anlæg - etape 1, i alt</b>	<b>6.915</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>6.853</b>	<b>6.999</b>
<b>Anlæg - etape 2<sup>1</sup></b>								-	-
Rådgivere		3	2	2	6	100%	99%	533	530
Anlægsomkostninger		-	16	17	11	99%	93%	2.762	2.590
Andre udgifter		1	3	3	1	99%	95%	173	164
<b>Anlæg - etape 2, i alt</b>	<b>3.249</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>99%</b>	<b>94%</b>	<b>3.468</b>	<b>3.284</b>
<b>Anlæg - etape 3</b>								-	-
Rådgivere		25	25	33	49	82%	75%	277	254
Anlægsomkostninger		155	128	167	283	87%	88%	1.219	1.264
Andre udgifter		-	-	-	-	100%	100%	180	158
<b>Anlæg - etape 3, i alt</b>	<b>1.327</b>	<b>180</b>	<b>153</b>	<b>200</b>	<b>332</b>	<b>90%</b>	<b>88%</b>	<b>1.676</b>	<b>1.676</b>
<b>Anlæg af Metro, i alt</b>	<b>11.491</b>	<b>205</b>	<b>209</b>	<b>263</b>	<b>396</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>11.997</b>	<b>11.959</b>

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