

Ørestadsselskabet

Februar 2006

Forudsætninger for Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2006

Nedenfor gennemgås forudsætningerne for Ørestadsselskabets likviditetsbudget i prisniveau 2006.

- Samlet anlægssum for alle tre Metroetaper er 12,3 mia. kr. i 2006 priser fordelt med 6,8 mia. kr. til etape 1, 3,5 mia. kr. til etape 2 og 2,0 mia. kr. (inkl. risikotillæg) til etape 3.
- Etape 3 forventes ibrugtaget ultimo 2007.
- De direkte bidrag fra Københavns Kommune, Københavns Amt, Tårnby Kommune, Frederiksberg Kommune og Københavns Lufthavne A/S til etablering af etape 2 og 3 og de dertil hørende omkostninger er ikke medtaget, da omkostningerne finansieres udenfor lånerammen.
- Etape 1, Ørestadsselskabets direkte bidrag til etape 3 samt Ørestadsselskabets andele af de angivne omkostninger til etape 2 og etape 3 - henholdsvis 70 pct. og 55 pct. - finansieres af Ørestadsselskabet, mens de resterende dele af disse omkostninger finansieres af henholdsvis Frederiksberg Kommune og Københavns Amt og dermed udenfor lånerammen.
- Likviditetsreserven udgør 1,4 mia. kr. i 2006 prisniveau, og forudsættes tilbagebetalt inkl. renter i år 2009.
- Det gennemsnitlige arealsalg, udover de kendte købere, er i de kommende 3 år budgetteret med op til 75.000 etagemeter årligt, og fra 2009 budgetteret med 100.000 etagemeter pr. år, til en pris pr. etagemeter, der stiger fra 2.000 kr. i 1999 til 4.800 kr. i 2006 priser i år 2011, hvorefter prisen pr. etagemeter fastholdes. Indtægterne er tidsmæssigt placeret, hvor de forventes betalt/deponeret hos Ørestadsselskabet.
- Real kalkulationsrente 4 pct. p.a. - på kort sigt er der taget hensyn til selskabets faktiske portefølje.
- Nettodriftsoverskud fra den samlede Metro tager udgangspunkt i trafikprognosen fra foråret 2002 (OTM 5). Der er i likviditetsbudgettet taget højde for lavere passagertal i indsvingsperioden, samt passagerfrafald som følge af takststigning. Passagertallet er således forudsat at stige til 78 mio. passagerer i 2012 videre til 85 mio. passagerer i 2030. Driftsudgifterne er fastsat på grundlag af den indgåede kontrakt om driften de første 5 år inklusive tillægsaftaler. Driftsindtægterne er baseret på forudsætningerne i indtægtsdelingsmodellen som indgår i principaftalen om udvidelsen af Metroen med en Cityring.
- Tilbageførsel af grundskyld efter udligning er forudsat at ske i takt med, at selskabets arealer sælges og dermed bliver grundskyldsplichtige, indtil selskabet er gældfrit. Selskabets provenu fra grundskyld er beregnet med udgangspunkt i

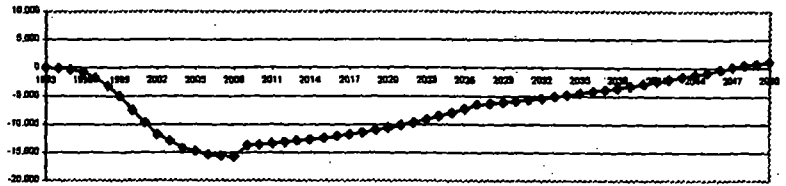
2001-vurderingen af arealerne, samt at ejendomsvurderingen for solgte arealer er underlagt stigningsbegrænsningsreglen og derfor ikke vil følge markedsværdien. Selskabet har klaget over vurderingen for 2001.

- Infrastrukturomkostninger i Ørestad er forudsat at andrage ca. 1,7 mia. kr. i 2006-priser.
- Metroen er momsregistreret, hvorfor selskabets indtægter fra drift af metroen er fratrukket moms, mens momsudgifter ved anlæg af metroen afløftes.
- Infrastrukturen i Ørestad er ligeledes momsregistreret. Selskabet afløfter moms i takt med, at de enkelte arealer frasælges. Der er således indregnet en tidsmæssig forskydning mellem selskabets afholdelse af momsbelagte omkostninger og tidspunktet for afløftning af momsen heraf.
- Omkostninger i forbindelse med undersøgelse af 4. etape er medtaget under etape 1.
- Til overtagelse af boliger beliggende i 1. række til 3. etape er der afsat midler. Det er forudsat, at de boliger der ikke allerede er solgt, sælges i 2007.
- Der er ikke indregnet reinvesteringer, da der i ejerkredsen bag Ørestadsselskabet og de øvrige baneselskaber ikke er taget eksplicit politisk stilling til finansieringen heraf.
- Der er ikke indregnet ekstraordinære ind- eller udbetalinger som følge af eventuel afklaring i forbindelse med voldgiftssagen anlagt af COMET. Dog indgår estimerede omkostninger til rådgivere i forbindelse med sagen.
- Betalinger som følge af deltagelsen i Rejsekort A/S er indregnet i likviditetsbudgettet.

Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2006 inklusive nye takster - Februar 2006

Ordning af årligt likviditetsforbrug, kassebeholdning m.v. opgjort i faste priser 2006, mio. kr.

regulering	2006
isprisindeks, primo	3.100.000 excl. havnesarealer
salg salg	0
salgspris, m2	187
sal kalkulationsrente	4%
af lønne	15,7
af geøld, DKK mia.	12,7
af anlæg, DKK mia.	39%
af finansiering	15,9



År	Metro				Vaktargulding	Ørestad		Andra	Indtægter m.v.			Finans		Likviditet m.v.	
	ØSS Etape 1	FBS Etape 2A	FBS Etape 2B	ØABS Etape 3		Byggen. m.v.	Adm.		Interessentar	Banedit	Arbejds	Grundskyld	Rentebet.	Forbrug, år	Kassebeh.
1993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1997	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2005	180	112	11	222	0	68	75	-69	682	28	650	587	-14.791	0	
2006	41	22	0	557	0	72	257	-26	530	31	660	630	-15.421	0	
2007	11	4	0	82	0	66	38	34	420	35	458	155	-15.578	0	
2008	16	8	0	-4	0	57	1	88	425	40	500	90	-15.888	0	
2009	-1.039	-348	0	0	0	48	-104	105	485	48	-125	-1.872	-13.693	0	
2010	0	0	0	0	0	14	0	159	450	47	934	-97	-13.596	0	
2011	0	0	0	0	0	14	0	194	480	52	929	-173	-13.423	0	
2012	0	0	0	0	0	14	0	229	480	58	921	-221	-13.202	0	
2013	0	0	0	0	0	14	0	229	480	64	912	-237	-12.985	0	
2014	0	0	0	0	0	14	0	223	480	71	903	-247	-12.718	0	
2015	0	0	0	0	0	4	0	216	480	78	894	-266	-12.483	0	
2016	0	0	0	0	0	-11	0	218	480	85	882	-301	-12.181	0	
2017	0	0	0	0	0	-11	0	250	480	93	870	-353	-11.798	0	
2018	0	0	0	0	0	-11	0	250	480	101	855	-378	-11.422	0	
2019	0	0	0	0	0	-11	0	254	480	110	840	-404	-11.018	0	
2020	0	0	0	0	0	-11	0	255	480	119	824	-431	-10.586	0	
2021	0	0	0	0	0	-11	0	255	480	129	808	-459	-10.127	0	
2022	0	0	0	0	0	-11	0	280	480	140	792	-492	-9.635	0	
2023	0	0	0	0	0	-11	0	285	480	151	775	-526	-9.106	0	
2024	0	0	0	0	0	-11	0	271	480	163	758	-568	-8.537	0	
2025	0	0	0	0	0	-11	0	278	480	175	740	-609	-7.928	0	
2026	0	0	0	0	0	-11	0	278	480	189	722	-649	-7.279	0	
2027	0	0	0	0	0	-11	0	278	480	203	703	-690	-6.589	0	
2028	0	0	0	0	0	0	0	282	3	207	254	-229	-6.361	0	
2029	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	245	-237	-6.124	0	
2030	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	235	-246	-5.878	0	
2031	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	225	-256	-5.622	0	
2032	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	215	-266	-5.355	0	
2033	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	205	-277	-5.078	0	
2034	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	195	-288	-4.790	0	
2035	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	182	-300	-4.490	0	
2036	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	170	-312	-4.179	0	
2037	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	158	-324	-3.854	0	
2038	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	145	-337	-3.517	0	
2039	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	131	-351	-3.167	0	
2040	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	117	-365	-2.802	0	
2041	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	102	-378	-2.423	0	
2042	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	87	-394	-2.029	0	
2043	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	72	-410	-1.618	0	
2044	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	55	-427	-1.192	0	
2045	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	38	-444	-748	0	
2046	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	20	-461	-287	0	
2047	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	2	-480	193	0	
2048	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	-13	-287	480	0	
2049	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	-25	-299	779	0	
2050	0	0	0	0	0	0	0	284	0	207	-37	-311	1.090	0	