

FØLGEBREV

./.

Vedlagt følger årsrapporten 2004 fra Ørestadsselskabet.

Året 2004 var et godt år for Metroen. Metroen havde i 2004 34 mio. passagerer. I forhold til 2003 er der tale om en stigning på 14 mio. passagerer svarende til en stigning på 70 pct. Metroen fik i løbet af året en høj driftsstabilitet, og i årets sidste 7 måneder var den i gennemsnit på 98 pct.

Udviklingen af Ørestad er gået bedre end forventningerne. I 2004 blev der solgt grunde med en byggeret på ca. 87.000 etagemeter mod budgetteret 75.000 etagemeter. Salget har været positivt påvirket af en meget stor boligefterspørgsel, mens markedet for erhvervsbyggeri fortsat var vigende.

Metroens 3. etape, Østamagerbanen, mellem Lergravsparken og Københavns lufthavn, der blev påbegyndt i efteråret 2003, følger hovedtidsplanen og budgettet. Denne etape forventes at åbne ultimo 2007.

Ørestadsselskabet havde i 2004 et underskud før finansielle poster på 390 mio. kr. Ses der bort fra afskrivninger og værdien af afgang af arealer er der imidlertid tale om et overskud på 28 mio. kr. mod et tilsvarende underskud i 2003 på 66 mio. kr. På den økonomiske side er der således også sket en forbedring.

Folketingets Finansudvalg og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune gav i efteråret 2004 tilsagn om at hæve lånerammen fra 13,5 mia. kr. til 15 mia. kr. (2004-priser). Ultimo 2004 var ca. 14,2 mia. kr. af lånerammen udnyttet.

Som det fremgår af likviditetsbudgettet i årsrapporten forventer Ørestadsselskabet at kunne leve op til sine forpligtelser inden for denne låneramme. Ørestadsselskabets gæld forventes at være tilbagebetalt i 2048. Der er ikke indregnet reinvesteringer, da der ikke fra ejerne er taget eksplicit stilling til finansieringen heraf.

Da det samlede ørestadsprojekt har en lang tidshorison, er der selvfølgelig en række forudsætninger knyttet til en vurdering af tilbagebetalingstiden på gælden. Disse er nærmere omtalt i årsrapporten. Tilbagebetalingstiden kan være især påvirket af ændrede forudsætninger vedrørende realrente, passagerindtægter, udviklingen i salgspriser, eventuelle ekstraordinære betalinger i forbindelse med voldgiftssagen anlagt af COMET.

Endelig er der spørgsmålet om fordelingen af takstindtægter mellem de kollektive trafikselskaber i hovedstadsområdet, hvor selskabet har taget udgangspunkt i, at Metroen i indtægtsfordelingssystemet indplaceres som bane, og har på dette grundlag forudsat en indtægt pr. påstiger på 8,16 kr. (2004-priser). Revisorerne har i revisionspåtegningen gjort opmærksom på, at der er usikkerhed om afregningsforholdene og har på denne baggrund taget forbehold over for regnskabsposten "takstindtægter". Selskabet er enig i, at spørgsmålet er uafklaret og har i foråret 2004 forelagt spørgsmålet om Metroens indplacering i indtægtsfordelingssystemet for transport- og energiministeren i henhold til lov om hovedstadsområdets kollektive trafik. Transport- og Energiministeriet har efterfølgende tilkendegivet, at lovbestemmelserne herom ikke er entydige, og at Folketinget ikke eksplicit har taget stilling til spørgsmålet, hvorfor ministeriet senere vil fremlægge forslag til, hvorledes takstindtægterne skal fordeles mellem de kollektive trafikselskaber.

I 2005 kan der konstateres en yderligere passagerfremgang på Metroen, ligesom salget af grunde går godt i Ørestad. Boligefterspørgslen er stadig stor, og der er også nu en stigende efterspørgsel til erhverv. Derfor forventer selskabet at kunne fortsætte den gode tendens fra 2004.

Med venlig hilsen

Henning Christophersen



ÅRSRAPPORT 2004

Ørestadsselskabet
INTERESSENTSKAB

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ørestadsselskabet I/S Arne Jacobsens Allé 17 2300 København S Telefon: 3311 1700 Telefax: 3311 2301 E-mail-adresse: orestad@orestad.dk Hjemmesider: www.m.dk www.orestad.dk www.orestadsselskabet.dk www.orestadsparkering.dk Cvr-nr.: 17 06 03 76 Oprettet ved lov nr. 477 af 24. juni 1992 Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2004 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henning Christophersen (formand) Lars Engberg (næstformand) Hans Jensen Jens Johansen Kjeld Boye-Møller Karin Storgaard
Direktion	Jens Kramer Mikkelsen (administrerende direktør) Anne-Grethe Foss (viceadministrerende direktør)
Revision	Rigsrevisionen Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune

Indhold

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	6
Resumé – 2004 i hovedtræk	7
Ørestadsselskabets organisation og opgaver	8
Ørestad	9
Metro Drift	12
Metro Anlæg	14
Økonomi	15
Finansiering	17
Miljø	19

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december 2004

Regnskabspraksis	21
Resultatopgørelse	25
Balance	26
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29

Ørestadsselskabets bestyrelse og direktion

Bestyrelse	39
Direktion	39
Bilag	40

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2004 for Ørestadsselskabet I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og interessentskabskontraktens bestemmelser om regnskabsafleggelse. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til interessenternes godkendelse.

København, den 27. april 2005

Direktion



Jens Kramer Mikkelsen



Anne-Grethe Foss

Bestyrelse



Henning Christophersen
formand



Lars Engberg
næstformand



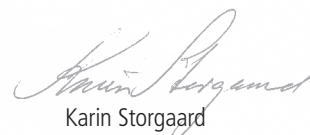
Hans Jensen



Jens Johansen



Kjeld Boye-Møller



Karin Storgaard

Revisionspåtegning

Til interessenterne i Ørestadsselskabet I/S

Rigsrevisionen og Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune har revideret årsrapporten for Ørestadsselskabet I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004, siderne 1-39, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Interessentskabets ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Forbehold

Som nævnt i ledelsesberetningen side 15 er regnskabsposten "Takstindbetalinger" indregnet i årsrapporten

på grundlag af en takst på 8,16 kroner per passager. Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har imidlertid fremsendt en afregning for 2004, hvor taksten per passager udgør 6,21 kroner. Den samlede virkning for Ørestadsselskabet I/S og Frederiksbergbaneselskabet I/S er, at takstindbetalingerne er 63 millioner kroner for høje. Vi skal på baggrund af usikkerheden omkring afregningsforholdene tage forbehold for regnskabsposten "Takstindbetalinger", der i resultatopgørelsen er indregnet med i alt 270 millioner kroner. Påvirkningen af Ørestadsselskabets resultat og kapitalindestående udgør 45 millioner kroner. Sagen er, jævnfør lov om hovedstadsområdets kollektive persontrafik, i foråret 2004 indbragt for transport- og energiministeren af Ørestadsselskabet.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten, bortset fra virkningerne af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling per 31. december 2004 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Interessentskabets hovedentreprenør har fremsat krav om merbetaling. Vi henviser i den forbindelse til bemærkningerne i ledelsesberetningen side 16 om "Claim situationen". Vi er enige i den af ledelsen foretagne beskrivelse.

København, den 27. april 2005

Rigsrevisionen



Henrik Otbo



/Henning Madsen

Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune



Jan Christensen



/Ib Hansen

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan moderselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

5 års hoved- og nøgletal (millioner kroner)

	2004	2003	2002	2001	2000
Årets nettoomsætning	580	494	205	383	474
Resultat før finansielle poster	(390)	(337)	(364)	(116)	174
Finansielle poster	(1.145)	(504)	(472)	(129)	(68)
Årets resultat	(1.534)	(841)	(836)	(245)	106
Balancesum	17.726	17.996	17.565	15.182	10.357
Årets investeringer i Metroen	161	185	1.146	1.365	1.542
Værdi af Ørestadsarealet	3.185	3.543	3.681	3.283	1.019
Kapitalindestående	835	2.558	3.399	3.673	1.397
Soliditetsgrad	5%	14%	19%	24%	13%

Tallene for 2001 og tidligere er ikke korrigeret for ændringer i regnskabspraksis i 2002.

Resumé – 2004 i hovedtræk

2004 har generelt været et tilfredsstillende år for Ørestadsselskabet.

Salget af arealer i Ørestad på 87.000 etagemeter har været højere end forventet. Hermed er der grundlag for den gradvise stigning i arealpriserne, som ligger til grund for selskabets langsigtede budgetter.

Der er ultimo 2004 realiseret et salg på cirka 734.000 etagemeter byggeret, og sammenlagt udgør salgsindtægterne per 31. december 2004 cirka 1.643 millioner kroner (i løbende priser).

Der har været god fremdrift i etableringen af infrastrukturen i Ørestad.

I 2004 er shoppingcentret Field's åbnet, IT-Universitetet har begyndt undervisningen, og de første beboere flyttede i 2004 ind i Karen Blixen Parken samt i Solstriben. Ørestadsselskabet har derfor intensiveret arbejdet med at sætte fokus på bylivet i Ørestad med henblik på at sikre, at Ørestad bliver en levende bydel i København med attraktive og mangfoldige aktiviteter.

Metroen havde 34 millioner passagerer i 2004. I forhold til 2003 er der tale om en stigning på 14 millioner passagerer, svarende til 70 procent. Dette er imidlertid lavere end årets mål på 36 millioner passagerer.

Metroens driftsstabilitet har siden juni 2004 ligget på 98 procent i overensstemmelse med målsætningen. Den forbedrede drift af Metroen ses endvidere afspejlet i kundernes tilfredshed, der har været markant stigende over året. Således viste Metroens seneste kundeundersøgelse, at 91 procent af kunderne er generelt tilfredse med Metroen.

Arbejdet med anlæg af Metroens etape 3 fra Lergravsparken til Københavns Lufthavn følger hovedtidsplanen og budgettet. Etapen forventes fortsat åbnet ultimo 2007.

Resultatet før finansielle poster udgør for året et underskud på 390 millioner kroner mod et underskud på 337 millioner kroner i 2003. Underskuddet består hovedsageligt af afskrivninger på 247 millioner kroner. Derudover udgøres underskuddet på den ene side af nettoindtægter vedrørende arealsalg på 64 millioner kroner og nettoindtægter vedrørende Metroen på 10 millioner kroner, og på den anden side af omkostninger til etablering af infrastruktur i Ørestad på 170 millioner kroner samt omkostninger til personale, administration med videre på 47 millioner kroner.

Ørestadsselskabets organisation og opgaver

Organisation og opgaver

Ørestadsselskabet I/S blev stiftet i 1993 på baggrund af lov om Ørestaden m.v. (Ørestadsloven).

Ørestadsselskabets væsentligste opgaver er:

- At planlægge, udvikle og sælge arealerne i Ørestad.
- At anlægge Metroens 1. etape, Ørestadsbanen.
- At anlægge Metroens 2. etape (for Frederiksbergbaneselskabet).
- At anlægge Metroens 3. etape (for Østamagerbaneselskabet).
- At udbyde og kontrahere driften af Metroen.

Ørestadsselskabet, der ejes af Københavns Kommune og staten ved Transport- og Energiministeriet med henholdsvis 55 procent og 45 procent, er et interessentskab ligesom Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet. Det indebærer, at de involverede ejere hæfter solidarisk for selskabernes gæld. Det betyder endvidere, at Ørestadsselskabets låneoptagelse sker med de facto garanti fra såvel staten som Københavns Kommune.

Grundlaget for de tre selskabers virke er – ud over Ørestadslovens bestemmelser – fastlagt i interessentskabskontrakter, der samtidig er godkendt som vedtægter for selskaberne.

Hvert af Metroselskaberne ledes af en bestyrelse med seks medlemmer.

Ørestadsselskabets bestyrelse er sammensat af tre medlemmer, udpeget af Københavns Kommune og tre medlemmer, udpeget af transport- og energiministeren. Frederiksbergbaneselskabets og Østamagerbaneselska-

bets bestyrelser består hver især af fire medlemmer udpeget af Ørestadsselskabet, og to medlemmer udpeget af henholdsvis Frederiksberg Kommune og Københavns Amt.

Ørestadsselskabet, Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet har fælles administration, som består af cirka 70 medarbejdere. Administrationen består af tre forretningsområder: Ørestad, Metro Anlæg og Metro Drift. Dertil kommer en række stabsfunktioner.

Driften af Metroen er udliciteret, ligesom selskabets finansfunktion varetages af Sund & Bælt Holding A/S.

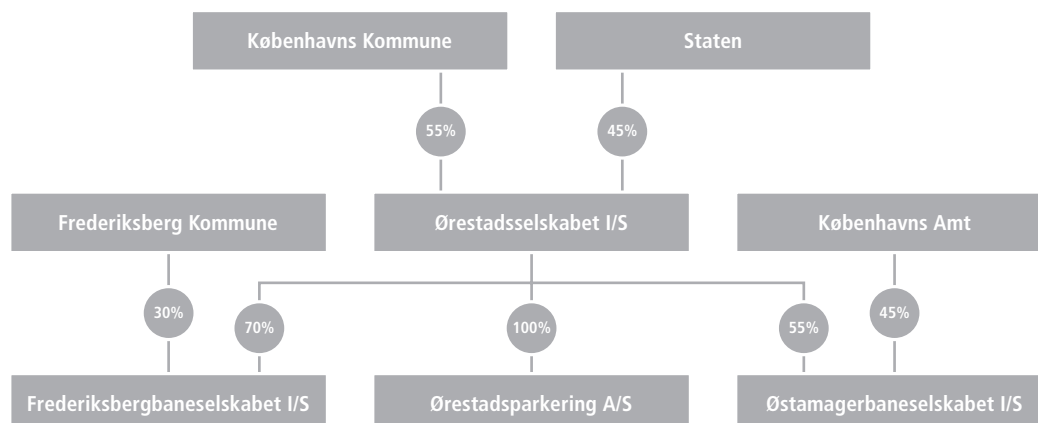
New town-princippet

Ørestadsloven er inspireret af det engelske New town-princip, hvorefter ny infrastruktur finansieres af de værdistigninger, som samme infrastruktur skaber i sine omgivelser. I praksis optager Ørestadsselskabet lån til finansiering af infrastruktur i Ørestad, anlæg af Metroen, selskabets drift samt til finansiering af selskabets andele af Frederiksbergbaneselskabets og Østamagerbaneselskabets udgifter.

Tilbagebetaling af Ørestadsselskabets gæld sker via selskabets andel af overskuddet fra Metroen, gennem indtægter fra salg af arealer i Ørestad, samt indtil selskabet er gældfrit ved tilbageførsel (efter udligning) af grundskyld og dækningsafgift fra de solgte arealer.

Ved Ørestadslovens vedtagelse var det forudsat, at udviklingen af Ørestad ville tage 30-40 år. Salget blev påbegyndt i 1997 efter tilvejebringelsen af det nødvendige plangrundlag.

Ørestadsselskabets koncern



Ørestad

Introduktion

Visionen for Ørestad er at skabe en levende og blanded bydel med højere lærestudier, forskningsinstitutioner, videnstunge og cityorienterede virksomheder, attraktive boliger og kulturinstitutioner. Bydelen skal være en moderne pendant til Københavns gamle centrum.

Ørestad skal indeholde et urbant miljø af høj kunstnerisk og miljømæssig kvalitet, som fungerer som laboratorium for nye ideer og i eftertiden vidner om den stræben, der er kendetegnede for Københavns planlægning og bygningskunst i vor tid.

Udgangspunktet for planlægningen af Ørestad er Helhedsplanen. Planen er skabt ud fra et finsk projekt, præsenteret ved ARKKI, der i 1994-1995 vandt den internationale arkitektkonkurrence om Ørestad. På grundlag af Helhedsplanen er Ørestad opdelt i fire kvarterer: Ørestad Nord, Amager Fælled Kvarteret, Ørestad City og Ørestad Syd. Arbejdet med at udmønte Helhedsplanen foregår i et samarbejde mellem ARKKI, Ørestadsselskabet og Københavns Kommune samt oprindeligt også det nu nedlagte Ørestadsråd, hvori blandt andet de grønne organisationer deltog.

Kommune- og lokalplaner for Ørestad Nord og Ørestad City er fastlagt af planlægningsmyndigheden Københavns Kommune på baggrund af oplæg fra Ørestadsselskabet.

Årets økonomiske resultat for Ørestad

Ørestadsselskabet har i 2004 haft nettoindtægter vedrørende arealsalg på 64 millioner kroner og omkostninger til etablering af infrastruktur i Ørestad på 170 millioner kroner. Dette er i overensstemmelse med selskabets forventninger for året.

Selskabets indtægter ved arealsalg omfatter årets regnskabsførte salg af Ørestadsarealer på 213 millioner kroner, tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 21 millioner kroner, samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 11 millioner kroner. På omkostningssiden indgår generelle salgsomkostninger på 12 millioner kroner samt den bogførte værdi af de solgte arealer i perioden med 169 millioner kroner. Sidstnævnte omkostning er alene udtryk for en regnskabsmæssig kontering.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Øre-

stad. Selskabet har i den forbindelse i 2004 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 170 millioner kroner.

Salg

I 2004 er der solgt grunde med byggeret på cirka 87.000 etagemeter. Ørestadsselskabet forventer, at salg af arealer på lang sigt gennemsnitligt udgør 75.000 etagemeter per år.

Årets salg har været positivt påvirket af en meget stor interesse for at erhverve byggeret til boliger. Modsat har der fortsat været en vigende udvikling på markedet for byggeret til erhvervsformål.

Der vil i Ørestad samlet kunne bygges 3,1 millioner kvadratmeter etageareal. Der er ultimo 2004 realiseret et salg på cirka 734.000 etagemeter byggeret mod forventet 555.000 etagemeter byggeret.

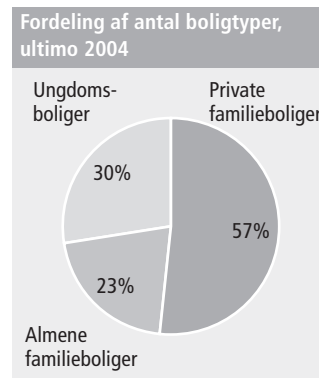
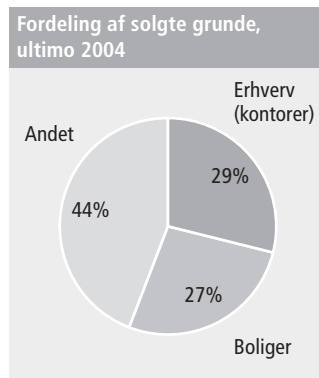
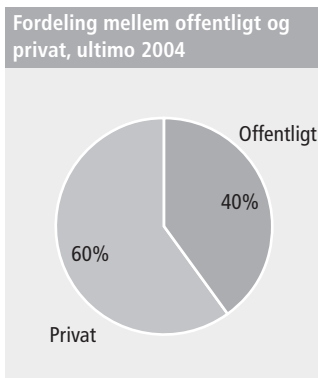
Sammenlagt har salget per 31. december 2004 indbragt cirka 1.643 millioner kroner (i løbende priser).

Prisen for både bolig- og erhvervsjord udgjorde ultimo 2004 2.800 kroner per etagemeter. Per 1. marts 2005 blev prisen på både bolig- og erhvervsjord hævet til 3.100 kroner per etagemeter. Dog udgør prisen på jord til udlejningsboliger fortsat 2.800 kroner per etagemeter for at sikre, at der i Ørestad fortsat etableres blandede boligformer (ejer-, andels- og lejeboliger), som også er kendetegnende for den øvrige del af København.

Salget af grunde til boligbyggerier har i 2004 udgjort cirka 70 procent af det totale salg. Ørestadsselskabet forventer inden længe at have udsolgt, hvad angår boligjord i Ørestad Nord og Ørestad City. Herefter vil selskabet påbegynde salget af boligjord i bykvarteret Ørestad Syd.

Ultimo 2004 fordeler de solgte grunde i Ørestad sig med 29 procent til erhverv (kontorer), 27 procent til bolig og 44 procent til andet, herunder detailhandel og offentlige institutioner.

Af de cirka 734.000 solgte etagemeter var status per 31. december 2004, at cirka 300.000 etagemeter er taget i brug, cirka 200.000 etagemeter er under konstruktion, og der er indgået aftale om påbegyndelse af yderligere cirka 234.000 etagemeter.



Ultimo 2004 udgjorde andelen af private købere, opgjort i forhold til salgssummen, 60 procent mod 58 procent ultimo 2003.

Ørestadsselskabet ønsker blandede boligformer. Baseret på de indgåede salgsaftaler for boligjord ultimo 2004 forventes der inden for de nærmeste år at blive etableret cirka 2.700 boliger i Ørestad. Heraf udgør 57 procent private familieboliger, 23 procent er almene familieboliger, og 30 procent er ungdomsboliger.

Jacobsens Allé, færdiggørelse af cykelruten, der forbinde Sundby station med Grønjordsvej, igangsættelse og delvis færdiggørelse af den 2,5 kilometer lange landskabelige kanal i Ørestad Nord samt indvielse af Per Kirkeby's murskulptur.

Planlægning af Ørestad Syd

Planlægningen af det sydligste bykvarter, Ørestad Syd, sker på grundlag af Helhedsplanens hovedprincipper i et samarbejde med Københavns Kommune.

Ørestad Syd skal rumme cirka én million etagemeter fordelt på erhverv, boliger, institutioner, butikker samt P-huse. Boliger og erhverv vil blive blandet, dog således at der mod syd og vest ud mod Fælledalen vil være en overvægt af boliger.

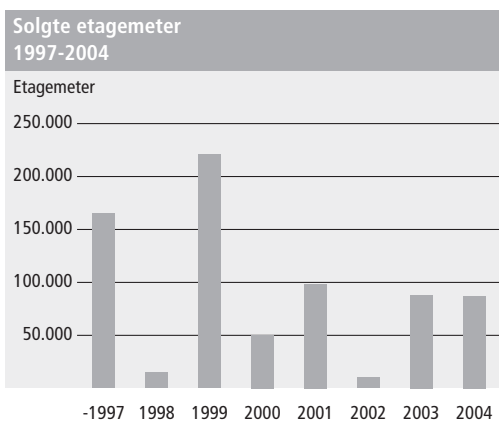
Det forventes, at lokalplanarbejdet afsluttes i 2005, således at Ørestadsselskabet kan gå i gang med salgsarbejdet.

Ørestad – en levende bydel

I takt med udviklingen af Ørestad har Ørestadsselskabet de seneste år sat fokus på bylivet i Ørestad. Formålet er at sikre, at Ørestad bliver en levende bydel i København med attraktive tilbud og muligheder for medarbejdere, studerende, beboere, naboer og besøgende.

Københavns Kommunes udviklingsarbejde vedrørende etablering og sammentænkning af offentlige institutioner (idræt, kultur, skoler, daginstitutioner, kirker og så videre) i Ørestad Syd blev afsluttet før jul 2004. Resultatet er et idéoplæg, der skal danne baggrund for planlægningen, placeringen og udformningen af institutioner.

Københavns Kommune har desuden i samarbejde med Ørestadsselskabet og Lokale- og Anlægsfonden udarbejdet et idéoplæg til idræts- og kulturfaciliteter i hele Ørestad. Idékataloget omfatter projekter, der skal



Infrastruktur og planlægning

Ud over Metroen er den overordnede infrastruktur, veje, kanaler og parker ved at være etableret i Ørestad Nord og Ørestad City. Efter færdiggørelse af de enkelte anlæg overdrages disse til henholdsvis Københavns Kommune og grundejerforeninger, som skal forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

Udbygningen og planlægning af Ørestads infrastruktur fortsatte i 2004 og har fulgt hovedtidsplanen og budgettet.

Arbejderne i 2004 har blandt andet omfattet færdiggørelse af hovedkanalen fra Vejlands Allé til Arne

etableres på sigt, men i oplægget indgår også forslag til aktiviteter, der kan være med til at skabe liv i Ørestad allerede nu.

I december 2004 blev endelig beslutning om etablering af Ørestad Gymnasium truffet. Det nye gymnasiebyggeri forventes at stå færdigt ved årsskiftet 2006-2007, dog begynder gymnasiet allerede undervisningen i sommeren 2005 i lejede lokaler på Københavns Universitet Amager.

At skabe liv i en helt ny bydel er en udfordring, som involverer mange parter. Ørestadsskabet indgår som samarbejdspartner, katalysator og inspirationskilde til igangsættelse af aktiviteter og projekter, der kan bidrage til en bæredygtig bydel. Bydelen har allerede fået sine første traditioner, foreninger opstår, og forskellige udviklingsprojekter om bylivet er i fuld gang. Herunder er nævnt en række tiltag, som Ørestadsskabet har deltaget i eller stået for i 2004:

Traditioner og events: Ørestad har tre større årlige traditioner. Ørestadsløbet i juli, Dansefestival i september og juletræstænding i december. Desuden arrangeres en række foredrag og ture med fokus på Ørestads udvikling og naturområde. Derudover har Ørestadsskabet i samarbejde med Dansk Ornitologisk Forening og Danmarks Naturfredningsforening i 2004 arrangeret 12 guidede ture i Ørestads naturområder.

Midlertidige aktivitetsområder: Der er i samarbejde med Danmarks Idræts-Forbund København og Københavns Kommune etableret flytbare basket- og boldbaner, en petanquebane og en træningspavillon til udendørs fitness.

Ørestad Kulturforum, petanque og stavgang: Beboere, naboer, medarbejdere og andre med interesse for Ørestad har etableret et kulturelt netværk i form af foreningen Ørestad Kulturforum. Foreningen arrangerer foredrag, ture, virksomhedsbesøg, kulturelle arrangementer med mere. Desuden er der i løbet af året oprettet henholdsvis "Ørestad Petanqueklub" og "Ørestad Stavgang Klub".

Ørestad Nord Gruppen: Sammenslutningen af bygherrer i Ørestad Nord arbejder aktivt med at skabe inspirerende byliv i kvarteret. Tanken er at gøre området til et testlaboratorium for byliv. Der arbejdes med udvikling af midlertidige og foranderlige byrum samt med konkrete arrangementer.

Crossroads Copenhagen: Dette netværk af virksomheder, forskningsinstitutioner og offentlige aktører udvikler relevante og nærværende, nye mobile tjenester. I 2004 tog Crossroads Copenhagen for alvor

form, og de første projekter blev realiseret. Kvarteret Ørestad Nord fungerer som netværkets testområde af tjenesterne. Et fællestræk ved projekterne er, at de tekniske løsninger kombineres med en solid forståelse for brugerne og deres behov.

Ørestadsparkering A/S

Ørestadsparkering A/S, der er 100 procent ejet af Ørestadsskabet, blev stiftet i november 2003.

Ørestadsparkering A/S står for etablering, finansiering samt drift og vedligehold af alle parkeringspladser på terræn og i konstruktion i Ørestad City og Ørestad Syd.

Ørestadsparkering A/S's strategi er at udbygge parkeringsfaciliteterne i takt med udbygningen af Ørestad, således at der altid vil være tilgængelige parkeringspladser for brugere af Ørestad. Det er målsætningen, at parkeringspladser etableres med en maksimal gåafstand på cirka 200 meter. Alle parkeringspladser kan mod betaling benyttes af samtlige licensindehavere – det vil sige både erhvervslicenser og beboerlicenser.

Al permanent parkering skal på sigt foregå i parkeringshuse, men kan foregå som midlertidig parkering på terræn, så længe dette er hensigtsmæssigt. Gæsteparkering og korttidsparkering etableres primært som terrænparkering og mod betaling.

Der er i 2004 afholdt en projektkonkurrence om bygningen af et parkeringshus ved Edvard Thomsens Vej i Ørestad City og kommende parkeringshuse i Ørestad City og Ørestad Syd.

Vinderne af projektkonkurrencen blev Henning Larsens Tegnestue A/S og KHR arkitekter A/S. Parkeringsteknik baseres de to forslag på to forskellige principper, henholdsvis et traditionelt og et automatiseret parkeringsanlæg. Ørestadsparkering A/S analyserer de to forslag med hensyn til funktion, økonomi og driftsstabilitet.

Det første P-hus bliver bygget som et traditionelt P-hus og opføres ved siden af Ørestad Gymnasium. Det første P-hus ventes færdigt ultimo 2006.

Det forventes, at der skal bygges op til 15 parkeringshuse i Ørestad City og Ørestad Syd i de kommende år i takt med det øvrige byggeri. Den samlede anlægssum forventes at udgøre cirka 1,5 milliarder kroner, der vil skulle finansieres og afdrages via indtægter fra brugerne.

Metro Drift

Introduktion

I henhold til Ørestadsloven er driften af Metroen udliciteret. Ørestadsselskabets driftskontrakt er indgået med Ansaldo, der har leveret selve Metrosystemet. Det vil sige tog, skinner, sikkerheds- og styresystemer med videre. Ansaldo har valgt driftsselskabet Metro Service A/S til at forestå drift og vedligehold af Metroen.

Årets økonomiske resultat for Metro Drift

Ørestadsselskabet har i 2004 haft et overskud før afskrivninger i forbindelse med driften af Metro på cirka 10 millioner kroner. Overskuddet for den samlede Metro (koncernen) har været på cirka 15 millioner kroner. Dette er mindre end forventet, hvilket skyldes et lavere passagertal end forudsat.

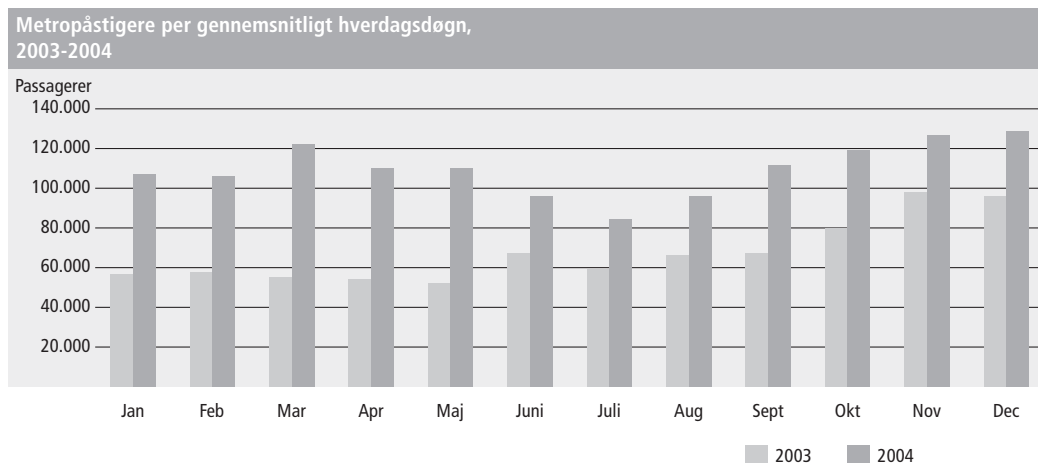
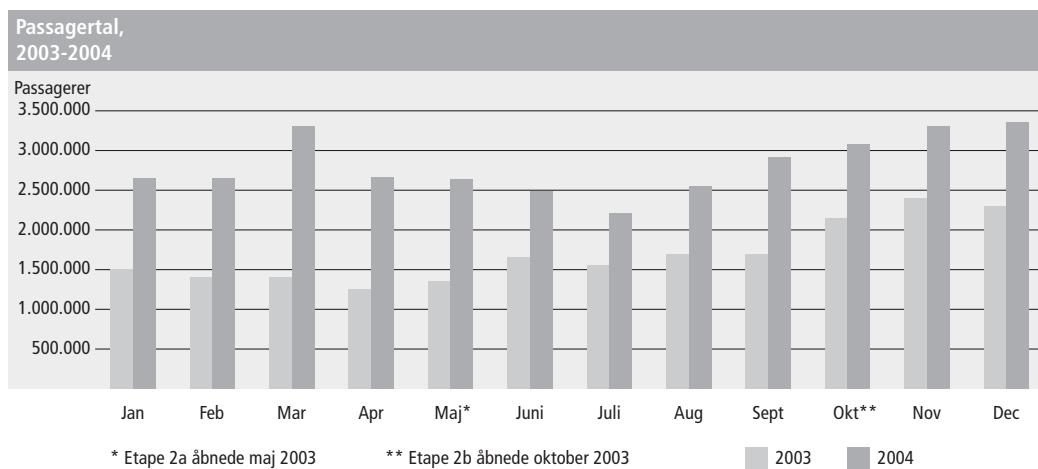
I forhold til 2003 udviser resultatet en forbedring på 77 millioner kroner som følge af, at Metroen har haft væsentlig flere passagerer i 2004 end i 2003.

Ørestadsselskabets indtægter i 2004 omfatter 270 millioner kroner fra takstfællesskabet samt 57 millioner kroner for udlejning af Metroen med videre. Omkostninger til betaling for drift af Metroen samt kontraktstyring og lignende har i året udgjort 317 millioner kroner.

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 247 millioner kroner.

Passagertal

Metroen havde 34 millioner passagerer i 2004. I forhold til 2003 er der tale om en stigning på 14 millioner passagerer, svarende til 70 procent. Det realiserede passagertal er imidlertid to millioner lavere end forventet, svarende til 5,5 procent.



November og december er de første måneder, der direkte kan sammenlignes med sidste år, idet etape 2B fra Frederiksberg til Vanløse blev åbnet i oktober 2003. Det gennemsnitlige antal passagerer per hverdagsdøgn er steget med 48 procent fra 87.000 i december 2003 til 129.000 i december 2004.

I 2005 er Ørestadsselskabets mål 44 millioner passagerer i Metroen. Passagermålet er opstillet på baggrund af positive forventninger til en øget driftsfrekvens, og til at driftsstabiliteten fortsat er på et højt niveau. De ændringer i omverdenen, som kommer i 2005, herunder udvidelsen af S-togs Ringbanen, effekten af de gennemførte busomlægninger og flere beboere og virksomheder i Ørestad, forventes ligeledes at bidrage til fortsat vækst i passagertallet.

Driftsstabilitet

Metroens driftsstabilitet har siden juni måned været på 98 procent, hvilket er selskabets målsætning. Set som et gennemsnit over hele 2004 har driftsstabiliteten været på cirka 97 procent mod cirka 91 procent i 2003.

Den høje driftsstabilitet er opnået gennem et målrettet arbejde. Således udarbejdede driftsoperatøren i april i samarbejde med Ørestadsselskabet en revideret handlingsplan for driften af Metroen, der lagde fokus på uddannelse, træning og fordeling af personale i togene, vedligeholdelsesmæssige aspekter af Metroens drift samt rettelse af tilbageværende tekniske fejl.

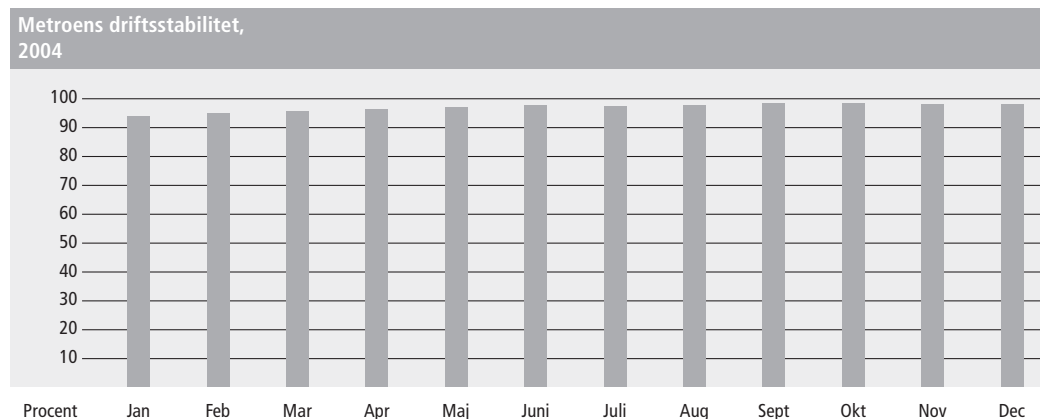
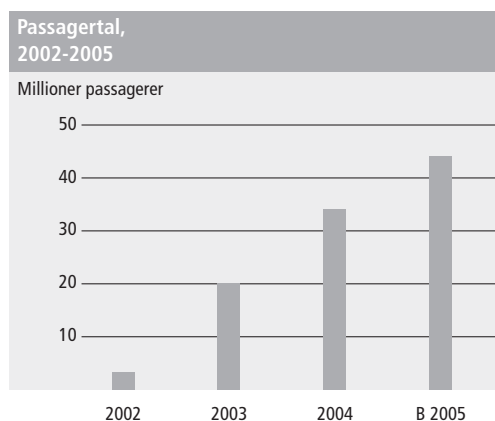
Frekvens

Antallet af tog justeres løbende i forhold til behovet. På den centrale strækning mellem Christianshavn og Vanløse er der nu 120 sekunder mellem togene i myldretiden.

Til hverdag og om søndagen kører Metroen i intervallet mellem klokken 05 om morgenen og klokken 24 om natten. Natten efter torsdag, fredag og lørdag kører Metroen hele døgnet. Det er intentionen, at Metroen skal køre 24 timers drift alle ugens dage, når passagergrundlaget tilsiger dette.

Kundetilfredshed

Metroens seneste kundeundersøgelse fra september 2004 viser, at 91 procent af kunderne er generelt tilfredse med Metroen. 70 procent er tilfredse med driftspådeligheden, mens 94 procent af kunderne føler sig trygge i Metroen. Sammenlignet med en kundeundersøgelse fra februar 2004 er der sket en markant stigning i tilfredsheden blandt kunderne, men der er fortsat plads til forbedringer på delområder.



Metro Anlæg

Etape 1 og 2

I august 2004 blev arbejdet på alle dybe Metrostationer med etablering af ekstra sikkerhedsmæssige tiltag, herunder etablering af et fast rækværk på alle rulletrappeløb, afsluttet.

Anlægsentreprenøren (COMET) har indbragt økonomiske krav (claims) mod Ørestadsselskabet og Frederiksbergbaneselskabet for Voldgiftsretten. Nærmere omtalt under afsnittet økonomi.

Etape 3

Metroens etape 3, Østamagerbanen, strækker sig fra Lergravsparken til Københavns Lufthavn. Anlægsarbejdet med etape 3, der blev påbegyndt i efteråret 2003, har i 2004 fulgt hovedtidsplanen og totalbudgettet.

Der har gennem året været fuld aktivitet på hele strækningen. Ultimo 2004 er status for anlægsarbejderne:

- På strækningen mellem Strandlodsvej og Øresundsvej er udgravning og anlæg i gang, hvor der skal ske sammenkobling med den eksisterende Metro.
- På strækningen mellem Øresundsvej (Øresund station) og Italiensvej (Amager Strand station) er vejbro færdigetableret ved Øresundsvej, og der etableres sporbund. Etablering af Øresund station og Amager Strand station er i gang. Desuden er der ved at blive etableret stiunderføring og teknikrum ved Italiensvej samt cykel- og stitunneller.

- På strækningen mellem Greisvej og Hedegårdsvej (Femøren station) er der ved at blive bygget bro og dæmning. Femøren station med underjordisk teknikrum er under etablering. Endvidere pågår etablering af cykel- og stitunneller.
- Ved Vægtergangen arbejdes der på stitunnel.
- På strækningen mellem Saltværksvej og Ved Alléen (Kastrup station) er vejbro færdigetableret, og der er forberedt etablering af spunsvægge og sporbund.
- Ved Alléen (Kastrup station) pågår etablering af stiunderføring og etablering af Kastrup station med underjordisk teknikrum.
- Ved Skøjtevej er bro færdigetableret, og dæmningsarbejder pågår frem mod motorvejen, hvor etablering af cykel- og stitunnel er i gang.
- Ved Lufthavnen station er den nordlige del af broen over motorvejen færdigetableret, ligesom underjordisk teknikrum er ved at blive bygget.

Etape 3 forventes at åbne ultimo 2007, og det er Metroselskabernes forventning, at totalbudgettet for anlægget overholdes.

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation traf den 25. marts 2004 beslutning om anlæg af tre supplerende stipassager samt forberedelse til en vejpassage på strækningen.

Østamagerbaneselskabet har tilbudt at overtage 231 boliger i første række til den nye bane. 24 boligejere har taget imod tilbuddet. Selskabet har per 31. december 2004 overtaget 20 af de 24 boliger, og 12 af de 20 overtagne boliger er solgt videre.

Økonomi

Ørestadsselskabets resultat før finansielle poster udgør for 2004 et regnskabsmæssigt underskud på 390 millioner kroner.

Underskuddet består af nettoindtægter vedrørende arealsalg på 64 millioner kroner, nettoindtægter vedrørende Metroen på 10 millioner kroner, omkostninger til etablering af infrastruktur i Ørestad på 170 millioner kroner, omkostninger til personale, administration med videre på 47 millioner kroner samt afskrivninger på 247 millioner kroner.

Selskabets indtægter ved arealsalg omfatter årets regnskabsførte salg af Ørestadsarealer på 213 millioner kroner, tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 21 millioner kroner samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 11 millioner kroner. På omkostningssiden indgår generelle salgskomkostninger på 12 millioner kroner samt den bogførte værdi af de solgte arealer i perioden med 169 millioner kroner. Sidstnævnte omkostning er alene udtryk for en regnskabsmæssig kontering.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad. Selskabet har i den forbindelse i 2004 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 170 millioner kroner.

Selskabets andel af resultatet før afskrivninger for driften af Metroen i 2004 udgør et overskud på 10 millioner kroner. Selskabets indtægt har i 2004 udgjort 270 millioner kroner fra takstfællesskabet, samt 57 millioner kroner for udlejning af Metroen med videre. Omkostninger til betaling for drift af Metroen samt kontraktstyring og lignende har i året udgjort 317 millioner kroner.

Selskabets personaleomkostninger i 2004 har udgjort 35 millioner kroner, mens der er anvendt 12 millioner kroner til administration med videre.

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 247 millioner kroner.

De finansielle omkostninger omfatter, dels selskabets

andel af årets resultater i datterselskaberne, dels renteomkostninger på 690 millioner kroner (inklusive valutakursregulering) vedrørende selskabets gæld. Endvidere indgår en dagsværdiregulering, der medfører en regnskabsmæssig omkostning på 506 millioner kroner. Dagsværdireguleringen er alene udtryk for en regnskabsmæssig kontering.

Selskabets samlede regnskabsmæssige resultat efter finansielle poster udgør et underskud på 1.534 millioner kroner.

Takstindbetaling – indtægtsfordeling i Hovedstadsområdet

Det har ikke været muligt at opnå enighed mellem HUR, DSB og Ørestadsselskabet om Metroens aflønning fra det fælles takstsystem i Hovedstadsområdet. Sagen er derfor af Ørestadsselskabet, jævnfør lov om hovedstadsområdets kollektive persontrafik, i foråret 2004 indbragt for transport- og energiministeren.

Den bogførte takstindbetaling i årsrapporten for 2004 er som følge heraf baseret på et skøn. Det er selskabets forventning, at Metroen i indtægtsfordelingssystemet vil blive indplaceret som en bane, hvilket ved en forsigtig vurdering indebærer en gennemsnitlig passagerindtægt per påstiger på 8,16 kroner. Det er denne indtægt, der er lagt til grund for den bogførte takstindbetaling.

Selskabets vurdering er primært baseret på forudsætningerne til Ørestadsloven, hvorefter Metroen indplaceres som en bane i takstfællesskabet, samt det forhold at én af forudsætningerne, der er lagt til grund for den af ejerne fastsatte låneramme for selskabet, er, at Metroen aflønnes med en gennemsnitlig passagerindtægt per påstiger på netop 8,16 kroner.

Den fra HUR modtagne acontoafregning har været baseret på HUR's opfattelse, der går ud på, at Metroen indplaceres i takstfællesskabet som et selvstændigt trafiksystem. Ved denne fremgangsmåde er HUR kommet frem til en gennemsnitlig passagerindtægt per påstiger, der er knap 2 kroner lavere i 2004 end efter selskabets vurdering. Med det realiserede passagertal i 2004 på 34 millioner svarer dette til en samlet resultatvirkning på cirka 45 millioner kroner.

Afgørelser ved Højesteret

I forbindelse med udliciteringen af Metro har udbudsprocessen været indbragt for Klagenævnet for Udbud. Klagen blev afvist, men klageren appellerede til Landsretten, hvor klagen også blev afvist. Klageren har anket afgørelsen til Højesteret, hvor der er fremsat krav på 107 millioner kroner med tillæg af rente. Højesteret har den 31. marts 2005 afsagt dom i sagen, hvor selskabet er blevet frifundet.

Østamagerbaneselskabet er blevet sagsøgt af Amager Metro Gruppen med påstande om at anerkende, at Østamagerbanen kan nedgraves i videre omfang end i det foreliggende projektforslag inden for den af ejerne aftalte budgetramme. Østre Landsret har afvist sagen, og Amager Metro Gruppen har anket sagen til Højesteret. Højesteret har den 19. april 2005 afsagt dom i sagen, hvor Landsrettens dom stadfæstes.

Claim situationen

Ørestadsselskabets store anlægsentreprenør COMET har i forbindelse med entreprenørens slutopgørelse over for Metroselskaberne fremsat et krav om merbetaling på cirka to milliarder kroner. Kravet vedrører årene 1999 og fremefter og omfatter således en periode, hvor anlægsarbejdet er forløbet uden væsentlige problemer. I kontrast hertil står de historiske krav, som Ørestadsselskabet og COMET accepterede forlig om ultimo 2000, da de omfattede en periode, hvor anlægsarbejdet løb ind i store vanskeligheder og forsinkelser.

Ørestadsselskabet har efter at have gennemgået kravene meddelt COMET, at disse krav i det væsentlige må afvises på det foreliggende grundlag. COMET har efterfølgende indbragt kravet for en voldgift. Entreprenøren har her rejst påstand om betaling af et beløb, der overstiger den fremsendte slutopgørelse, hvilket er i strid med almindelige retsregler og den mellem parterne indgåede kontrakt. Det er vurderingen, at afgørelse i sagen kan forventes i år 2008-2009.

Finansiering

Låntagning

Den danske stat og Københavns Kommune hæfter som fælles ejere af Ørestadsselskabet direkte ubetinget og solidarisk for alle selskabets forpligtelser, herunder for de af selskabet optagne lån. På grund af den danske stats solidariske hæftelse er selskabet indirekte kreditvurderet som staten, hvilket vil sige Aaa hos Moodys og AAA hos Standard & Poors. Det betyder, at selskabet generelt kan opnå vilkår i kapitalmarkedet, der er sammenlignelige med statens vilkår. Herudover har selskabet mulighed for at optage såkaldte genudlån i Danmarks Nationalbank. Med genudlån forstås et direkte lån fra Nationalbanken på vegne af staten til selskabet, baseret på en konkret statsobligation og med de samme vilkår, som obligationen sælges til på markedet.

Selskabets langfristede låneoptagelse er i 2004 sket gennem genudlån af statslån, idet de i denne periode har været vurderet som mest attraktive.

Ørestadsselskabet havde i 2004 et finansieringsbehov på 1.091 millioner kroner. Metroselskabernes samlede finansieringsbehov var i 2004 947 millioner kroner.

Valutarisici

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Transport- og Energiministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinier for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Selskabets låneportefølje er i henhold til disse retningslinier alene endeligt eksponeret i DKK og EUR.

Ørestadsselskabets låneportefølje er ved årets udgang fordelt med 70 procent i DKK og 30 procent i EUR. Eksponeringen i EUR vurderes ikke at repræsentere nogen større risiko, grundet den stabile danske fastkurspolitik.

Renterisici

Ørestadsselskabets renterisici styres aktivt ved brug af swaps og øvrige finansielle instrumenter. Gælden i selskabet er med udgangen af 2004 fordelt jævnt mellem variabel, fast og indeksbaseret forrentning. Varigheden

– den gennemsnitlige rentebindingstid - af selskabets gæld er ultimo 2004 på 6,1 år.

Ørestadsselskabets årsresultater er stærkt påvirket af udsving i den såkaldte dagsværdiregulering (markedsværdiregulering), som overordnet set bestemmes af udviklingen i det generelle renteniveau. Hvis renten eksempelvis falder, stiger dagsværdien af et fast forrentet lån på samme måde som kursværdien af en obligation. Ændringen i dagsværdien afhænger af gældens varighed samt størrelsen af rentefaldet/rentestigningen. Da selskabet er låntager med stor nettogæld, betyder dette, at den regnskabsmæssige gældsbyrde varierer i takt med ændringer i renteniveauet i kapitalmarkedet.

På grund af stadigt rentefald i 2004 steg den regnskabsmæssige gældsbyrde som følge af dagsværdireguleringer med cirka 506 millioner kroner. Dette beløb indgår i resultatopgørelsen, men dagsværdiregulering har ingen reel betydning for den langsigtede økonomi. Rente- og afdragsbetalinger på gælden samt tilbagebetalingstiden af selskabets gæld påvirkes ikke af dagsværdireguleringen.

Kreditrisici

Som led i selskabets optagelse af lån og styring af den samlede gældsportefølje anvender selskabet rente- og valutaswaps. Gennem en renteswap omlægges et variabelt forrentet lån til fast rente eller et fast forrentet lån til variabel rente. Swaps og lignende indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner, således at kreditrisikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Denne risiko styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for, hvor store risici, der accepteres på en enkelt modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens ratings hos de internationale ratingbureauer.

Kreditrisici søges endvidere reduceret ved anvendelse af hensigtsmæssig aftaledokumentation. Der er i den forbindelse indgået særlige aftaler om sikkerhedsstillelser – såkaldte CSA-aftaler – med et antal modpartner.

Rentabilitet

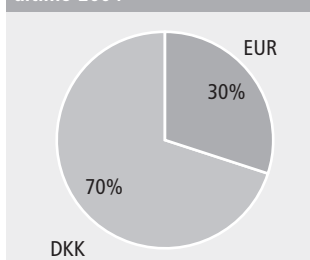
Ørestadsselskabets låneramme udgør 15,0 milliarder kroner i 2004-prisniveau (15,5 milliarder kroner i 2005-prisniveau). Per 31. december 2004 udgjorde udnyttelsen af lånerammen 14,2 milliarder kroner i 2004-prisniveau.

Selskabet har i forbindelse med budgetlægningen for 2005 udarbejdet et likviditetsbudget, der indgår som bilag til årsberetningen. Beskrivelsen af selskabets økonomiske forhold heri er baseret på en række forudsætninger, der er forbundet med den usikkerhed, der altid må gælde vurderingen af fremtidige forhold.

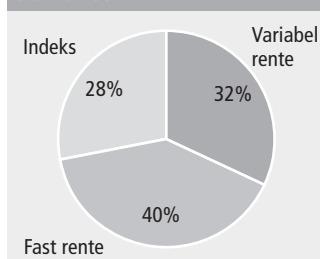
Budgettet er blandt andet baseret på forudsætninger om udviklingen på ejendomsmarkedet, renteutviklingen samt antal passagerer. Endvidere er det forudsat, at udsving i konjunkturerne vil udjævnes over perioden.

Under de givne forudsætninger forventes nettogælden, jævnfør likviditetsbudgettet, at være på sit maksimum i 2008, hvor den vil være på 15,2 milliarder kroner (2005-priser), og den vil være afdraget i 2048, det vil sige 41 år efter færdiggørelsen af den samlede Metro. For selskabets to hovedaktiviteter gælder det, at det samlede Ørestadsareal med et gennemsnitligt årligt salg på 75.000 etagemeter forventes at være afhændet i 2036, og selskabets årlige nettoindtægter ved en fuldt udbygget Metro forventes at stige til at udgøre 301 millioner kroner fra 2028. Anlæg af Metroens Etape 1-3 forventes afsluttet i 2007.

Fordeling af gæld på valuta, ultimo 2004



Rentefordeling af gælden, ultimo 2004



Finansieringsresultat

millioner kroner

Låntagning 2004	2.904
– heraf refinansiering	1.495
Langfristet gæld (nominel)	14.022
Langfristet gæld (dagsværdi)	15.307
Renteomkostninger	695
Valutakursregulering	-5
Dagsværdiregulering	506
Samlet finansomkostning	1.196
Rentesats, effektiv rente	4,3 %

Miljø

Ørestad

Ørestadsselskabets vision er, at Ørestad er stedet, hvor fremtidens energi- og miljøvenlige samt økologiske byudvikling udvikles og demonstreres. Det skal være samlingspunkt for demonstration af avanceret byggeri i Danmark og et af de førende byudviklingsområder i europæisk sammenhæng. Alle aktiviteter søges gennemført efter de til enhver tid nyeste principper for miljømæssig bæredygtig udvikling og omfatter integrering af natur og by, infrastruktur; inklusiv byggemodning, og byggerier. Sidstnævnte i samarbejde med bygherrerne.

Udviklingsplan for Amager Fælled og Ørestads naturområde

Ørestadsselskabet har i henhold til lov om ændring af lov om Ørestaden m.v. fra 1995 ansvaret for naturpleje i Grønjordssøområdet. Området udgør 72 hektar af Ørestads samlede areal på 310 hektar. Grønjordssøområdet grænser op til Amager Fælled, som forvaltes af Københavns Kommune, og hvis vestlige del er fredet. På sigt skal naturområdet i Ørestad overgå til Københavns Kommune, således at beplantningstiltag og pleje samordnes. I december blev en ny plejeplan for Amager Fælled og naturområdet i Ørestad godkendt. Planen er udarbejdet af Vej & Park, Københavns Kommune i tæt samarbejde med Ørestadsselskabet og et parkbrugerråd, som består af lokalråd, ældreråd, de grønne organisationer samt andre brugere. Planen skal tjene til at opretholde og forbedre de biologiske, landskabelige og rekreative værdier på Amager Fælled.

Naturpleje

Som del af den miljømæssige naturpleje af Ørestads naturområder blev der i maj udsat 25 Aberdeen Angus kreaturer i foldene syd for Grønjordssøen. Kreaturerne afgræsser arealerne, hvilket blandt andet er med til at sikre, at den fredede skærmpilant Brændeskærm bevares. Desuden har et pilotprojekt med omplantning af tørv med planten givet et positivt resultat i 2004. Samtidig er et overvågningsprogram af Brændeskærm sat i gang med hjælp fra studerende ved Landbohøjskolen. Ved Grønjordssøen blev der også høstet et større areal rørskov, hvilket tilvejebringer bedre solindstråling på søens vandflade til gavn for blandt andet området's padder. Høstet rørmateriale fjernes til genanvendelse som enten kunstige "redkasser" for den sjældne skægmejsje eller som del af kvasbunker for krybdyr.

I løbet af året har Ørestadsselskabet i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening og Dansk Ornitologisk Forening afholdt en række natur- og miljøarrangementer.

København – Europas miljøhovedstad

Samarbejdet med blandt andet Miljøkontrollen, diverse kommuner og miljøbevidste virksomheder fortsatte i 2004 med markedsføring af København som Europas miljøhovedstad. Ligeledes deltog Ørestadsselskabet i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening i Miljøfestivalen langs søerne i København.

Vandbehandling

Afvanding i Ørestad sker, dels ved udledning af spildevand til rensningsanlæg, dels ved at regnvand genanvendes som forsyningskilde i kanalerne i Ørestad. Regnvand fra ikke-trafikerede arealer, for eksempel tage, ledes direkte til kanalerne, mens regnvand fra trafikerede arealer, for eksempel veje, skal behandles, inden det ledes til kanalerne.

I et samarbejde mellem Landbohøjskolen, Rambøll, Københavns Energi og Ørestadsselskabet er der udviklet et forskningsprojekt om bæredygtig rensning af regnvand fra trafikerede arealer. I slutningen af året påbegyndtes etableringen af et pilotforsøg i vestsiden af byparken i Ørestad City. Anlægget vil blive vurderet efter et års prøveperiode.

Som supplement til regnvandsforsyningen af Ørestads kanaler tilføres kanalerne vand fra Pumpekanalen i Tårnby Kommune ved hjælp af et forsyningsystem, der blev taget i brug i februar. Forsyningssystemet består af forsyningsledninger, som er etableret i forskellige vejentrepriser, og pumpeanlæg samt vandbehandlingsanlæg (Actiflo-rensning), der skal rense vandet, inden det ledes til Ørestads kanaler.

Jordbehandling

Overskudsjord fra vej- og kanalbyggeri samt byggerierne genbruges i videst mulig omfang inden for Ørestadsarealerne. Herved sikres, at transportveje og transportgener i anlægsfasen minimeres.

I Ørestad Nord findes fyldjord, idet der tidligere er deponeret bygningsaffald i området. I årets løb er der totalt gravet cirka 16.700 kubikmeter fyldjord væk fra Ørestad Nords arealer. De største mængder stammer fra anlægget af den landskabelige kanal og Kollegiefonden Bikubens byggeri. Mindre forurenede jord søges i videst mulig omfang anvendt i Ørestad Nord.

Den generelle forhøjelse af terrænet ved udlægning af overskudsjord fungerer samtidig som sikring mod oversvømmelse i tilfælde af stormflod.

Miljø

Metro

Metro drift

Der er udarbejdet en handlingsplan med henblik på at mindske generne fra støj og vibrationer fra Metroen, som forventes gennemført i begyndelsen af 2005.

Der er i 2004 påbegyndt tunnelvask af Metrotunnelen. Regelmæssig tunnelvask ventes fortsat i 2005.

Naboer og ledningsejere til etape 3

Ledningsejerne har i 2004 udført hovedparten af ledningsomlægningerne langs etape 3. Mindre omlægninger forventes udført i foråret 2005.

Enkelte naboarealer og bygninger har været påvirket af anlægsarbejderne. Disse forhold udbedres løbende eller efter afslutning af de enkelte arbejder.

Arbejdsmiljø med videre

Sikkerhedsarbejdet på etape 3 er i 2004 løbende blevet koordineret med entreprenørerne.

Arbejds miljøkampagnen "Safe Sites", som med en blanding af oplysning og konkurrence har sat arbejdsmiljøet i fokus, er fortsat i etape 3 regi, og der er gennemført fire prisuddelinger i 2004.

Der har været registreret fem anmeldelsespligtige arbejdsulykker i 2004. Med cirka 240.000 timer på projektet giver dette en ulykkesfrekvens på cirka 20,9 per million arbejdstimer, hvilket er lavere end den gennemsnitlige ulykkesfrekvens i Bygge- og anlægsbranchen. I anlægget af Metroens etape 1 og 2 udgjorde slutfrekvensen for arbejdsulykker cirka 22 per million arbejdstimer.

Grundvand

Entreprenøren på etape 3 har som forudsat fået tilladelse til nødvendige grundvandssænkninger og udledning af grundvand til Øresund, såvel i Københavns som Tårnby Kommune. Det oppumpede grundvand ledes igennem effektive vandrensningsanlæg, og entreprenøren overvåger grundvandsniveauer og grundvandskemi til myndighedernes og Ørestadsselskabets tilfredshed.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørestadsselskabet I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C samt interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S. Resultatopgørelsens opstilling er tilpasset for bedre at vise resultatdannelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de undtagelser, der fremgår af den beskrevne regnskabspraksis for den enkelte regnskabspost nedenfor.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og passiver til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det følgende.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter Ørestadsselskabet I/S (moderselskabet) og de selskaber (datterselskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Kontrol opnås ved, at moderselskabet enten direkte eller indirekte ejer mere end 50 procent af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Ørestadsselskabet I/S og dets datterselskaber. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellem-

værender og udbytter samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede selskaber. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Andre ejere (minoritetsinteresser)

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100 procent. Andre ejeres forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Omregning fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, indregnes til historiske kurser.

Selskabsskat

Selskabet er ikke skattepligtigt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter fra salg af arealer indregnes i resultatopgørelsen i det år, der foreligger en endeligt bindende salgsaftale.

Metroindtægter omfatter indtægter for udlejning af Metro, samt reklameindtægter og lignende i forbindelse med Metro.

Takstindbetalinger omfatter indbetalinger fra takstfællesskabet i hovedstadsområdet.

Værdi af eget arbejde omfatter de i året medgåede personaleomkostninger og andre omkostninger, der på grundlag af et skøn kan henføres til anlæg af Metro. Beløbet er indregnet i kostprisen for Metro.

Andre driftsindtægter omfatter tilbageførsel af Københavns Kommunes nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for solgte arealer i Ørestad, direkte infrastrukturbidrag fra købere af arealer i Ørestad, administrationsbidrag fra datterselskaber og indtægter fra blandt andet mindre lejemål.

Afgang af arealer

Afgang af arealer omfatter den regnskabsmæssige værdi vedrørende de i regnskabsåret frasolgte arealer.

Arealsalgsmkostninger

Arealsalgsmkostninger omfatter omkostninger til mæglere, advokater, rådgivere, markedsføring samt drifts- og udviklingsomkostninger vedrørende selskabets arealer.

Metroomkostninger

Metroomkostninger omfatter betaling til driftsentreprenøren, selskabets omkostninger til kontraktstyring med videre, bidrag til datterselskaber samt øvrige omkostninger med relation til Metro.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer, løn og andre personaleomkostninger til bestyrelse, ledelse, administrativt og teknisk personale.

Andre eksterne omkostninger

Under andre omkostninger indgår omkostninger til infrastruktur i Ørestad, information og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på metroanlægget påbegyndes, i forbindelse med at anlægget tages i brug. Anlægget afskrives lineært over den forventede levetid.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, samt værdireguleringer af koncernens gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi. Finansieringsomkostninger, der på grundlag af et skøn kan henføres til Metroens anlægsfase, indtægtsføres og indregnes i kostprisen for Metro. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Metro

Den ibrugtagne Metro måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter afholdte omkostninger til entreprenører, rådgivere med videre. Kostprisen omfatter herudover de indirekte omkostninger, der er medgået i fremstillingsperioden og som kan henføres til Metro.

Renteomkostninger med videre på lån til finansiering af Metro i fremstillingsperioden indregnes i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger på følgende kategorier med ensartede levetider:

Tunnel og skal af underjordiske stationer	100 år
Andre faste anlæg	50 år
Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	25 år
Øvrige tekniske installationer	10 år
Mindre anlægskomponenter	3 år

Udgifter, der øger genindvindingsværdien af Metroen, aktiveres og afskrives over den forventede levetid, mens øvrige udgifter udgiftsføres i takt med deres afholdelse. Omkostninger til slutarbejder og lignende regulerer kostprisen og afskrives fra anlæggets ibrugtagningstidspunkt.

Metro nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anlæg af Metro

Anlæg af Metro måles til medgåede omkostninger til forundersøgelser, projektering og anlæg samt værdi af eget arbejde og en andel i finansieringsomkostninger. Der afskrives ikke på Metro under udførelse.

Metro under udførelse nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Parkeringsanlæg

Parkeringsanlæg omfatter arealer udlagt til parkeringsformål samt omkostninger afholdt til anlæg og opførelse af parkeringsfaciliteter. Omkostninger til anlæg og opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Renteomkostninger med videre på lån til finansiering af parkeringsanlæg i fremstillingsperioden indregnes i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger på følgende kategorier med ensartede levetider:

Parkeringspladser midlertidige	3 år
Parkeringsudstyr	10 år
Parkeringsanlæg i terræn (permanente)	20 år

Parkeringsanlæg nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	3 år
EDB-udstyr	3 år
Inventar og driftsmidler i øvrigt	5 år

Aktiver med en anskaffelsessum på mindre end 25.000 kroner indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandele i datterselskaber indregnes og måles i regnskabet for moderselskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af datterselskabernes resultat efter skat.

Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kroner, og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver – omfatter ikke børsnoterede aktier – måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi. I de tilfælde, hvor en tilnærmet salgsværdi ikke kan beregnes, måles kapitalandelene til kostpris.

Omsætningsaktiver

Ørestadsarealet

De indskudte arealer i Ørestad måles til seneste offentlige vurdering.

Andre arealbesiddelser

Andre arealbesiddelser måles til seneste offentlige vurdering, og arealbesiddelserne i Københavns Havn indregnes til kostpris. Dette vurderes i al væsentlighed at svare til dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Langfristet gæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris, og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under langfristet gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under banklån.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter banklån, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter samt for finansielle indtægter og finansielle udgifter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i tilgodehavender og gæld, samt finansielle indtægter og finansielle udgifter.

Likvider

Likvider omfatter kassebeholdning og bankindeståender.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter (primært segment). Koncernen driver kun erhvervmæssig virksomhed i Danmark. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis og interne økonomistyring.

Koncernens forpligtelser er ikke fordelt på forretningssegmenterne. Den langt overvejende del af forpligtelserne vedrører Metro.

Nøgletal

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Kapitalindestående ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar – 31. december 2004

Note (1.000 kroner)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S		
	2004	2003	2004	2003	
	Indtægter				
2	Salg af arealer	235.509	239.338	213.438	311.761
3	Metroindtægter	56.778	4.052	56.778	17.059
3	Takstindbetalinger	270.161	128.045	270.161	128.045
	Værdi af eget arbejde	130	3.350	0	0
2	Andre driftsindtægter	35.827	29.905	39.373	36.770
		598.405	404.690	579.750	493.635
	Omkostninger				
12	Afgang af arealer	-191.460	-120.038	-169.580	-161.894
	Arealsalgsomkostninger	-14.001	-12.738	-11.699	-12.738
3	Metroomkostninger	-311.773	-212.365	-316.952	-212.365
4	Personaleomkostninger	-35.578	-35.493	-34.522	-35.063
2,5	Andre eksterne omkostninger	-191.151	-186.721	-188.946	-167.868
7,8	Afskrivninger	-376.187	-314.107	-247.561	-241.110
		-1.120.150	-881.462	-969.260	-831.038
1	Resultat før finansielle poster	-521.745	-476.772	-389.510	-337.403
6	Finansielle poster				
10	Resultat af kapitalandele i datterselskab	0	0	-208.781	-175.874
	Finansielle indtægter	73.446	77.297	260.496	245.799
	Finansielle omkostninger	-1.196.346	-573.705	-1.196.217	-573.705
	Aktivering af finansielle nettoomkostninger	21.797	81.384	0	0
		-1.101.103	-415.024	-1.144.502	-503.780
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat	-1.622.848	-891.796	-1.534.012	-841.183
	Andre ejeres andel af koncernens resultat	-88.836	-50.613	0	0
	Selskabets andel af årets resultat	-1.534.012	-841.183	-1.534.012	-841.183
	Forslag til resultatdisponering			-1.534.012	-841.183
	Overført til næste år			-1.534.012	-841.183

Balance

Per 31. december 2004

Note (1.000 kroner)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S		
	2004	2003	2004	2003	
ANLÆGSAKTIVER					
Materielle anlægsaktiver					
8	Metro	11.904.036	12.016.533	7.904.520	7.989.692
9	Anlæg af Metro	949.185	543.760	0	0
12	Parkeringsanlæg	22.475	18.614	0	0
7	Driftsmidler og inventar	157	1.444	157	1.444
		12.875.853	12.580.351	7.904.677	7.991.136
Finansielle anlægsaktiver					
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	472.634	107.661
11	Andre kapitalandele	1.813	1.813	1.813	1.813
14	Tilgodehavende				
	– Frederiksbergbaneselskabet	0	0	4.367.130	3.858.000
	Tilgodehavende				
	– Frederiksberg Kommune	204.553	207.519	0	0
	Øvrige tilgodehavender	825	0	825	0
		207.191	209.332	4.842.402	3.967.474
	Anlægsaktiver i alt	13.083.044	12.789.683	12.747.079	11.958.610
OMSÆTNINGSAKTIVER					
12	Ørestadsarealet	3.184.673	3.543.261	3.184.673	3.543.261
13	Andre arealbesiddelser	95.743	73.483	48.033	48.033
14	Tilgodehavender				
	Tilgodehavende				
	– Frederiksbergbaneselskabet	0	0	86.983	509.130
	Tilgodehavende				
	– Østamagerbaneselskabet	0	0	176.153	580.636
	Tilgodehavende				
	– Ørestadsparkering A/S	0	0	611	2.322
	Huslejedeposita med videre	0	930	0	930
	Andre tilgodehavender	1.706.814	1.623.153	1.458.553	1.347.170
		1.706.814	1.624.083	1.722.300	2.440.188
	Likvide midler	24.218	5.672	24.212	5.672
	Omsætningsaktiver i alt	5.011.448	5.246.499	4.979.218	6.037.154
	AKTIVER I ALT	18.094.492	18.036.182	17.726.297	17.995.764

Balance

Per 31. december 2004

Note (1.000 kroner)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
15 KAPITALINDESTÅENDE				
Per 1. januar	2.557.765	3.398.948	2.557.765	3.398.948
Årets tilgang	-1.723.020	-841.183	-1.723.020	-841.183
	834.745	2.557.765	834.745	2.557.765
Andre ejeres relative andel	359.071	40.060	0	0
16 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
Langfristede gældsforpligtelser	15.307.270	13.258.423	15.307.270	13.258.423
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
16 Banklån	1.241.743	1.883.729	1.234.190	1.883.729
Kreditorer	119.468	74.060	118.456	74.060
17 Anden gæld	232.195	222.145	231.636	221.787
	1.593.406	2.179.934	1.584.282	2.179.576
Gældsforpligtelser i alt	16.900.676	15.438.357	16.891.552	15.437.999
PASSIVER I ALT	18.094.492	18.036.182	17.726.297	17.995.764

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

19 Revisionshonorar

20 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse

(1.000 kroner)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Arealindtægter med videre	271.336	269.243	252.811	348.531
Metroindtægter	56.778	4.052	56.778	17.059
Takstindbetalinger	270.161	128.045	270.161	128.045
Arealalgssomkostninger	-14.001	-12.738	-11.699	-12.738
Metroomkostninger	-311.773	-212.365	-316.952	-212.365
Personaleomkostninger	-35.578	-35.493	-34.522	-35.063
Andre eksterne omkostninger	-191.151	-186.721	-188.946	-167.868
Tilgang arealbesiddelser	-44.140	-1.550	0	0
	1.632	-47.527	27.631	65.601
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Direkte aktiverede omkostninger vedrørende anlæg	-649.697	-795.643	-161.037	-185.341
7 Nettokøb af anlægsaktiver	-65	-69	-65	-69
	-649.762	-795.712	-161.102	-185.410
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Låneoptagelse, netto	2.048.847	-92.516	2.048.847	-92.516
Banklån	-641.986	1.490.483	-649.539	1.490.483
Tilgodehavender	327.257	16.889	-365.821	-874.788
Kreditorer og anden gæld	55.458	-125.310	54.245	-125.565
Nettofinansieringsomkostninger	-1.122.900	-496.408	-935.721	-327.906
	666.676	793.138	152.011	69.708
Årets ændring i likvide midler	18.546	-50.101	18.540	-50.101
Likvide midler primo	5.672	55.773	5.672	55.773
Likvide midler ultimo	24.218	5.672	24.212	5.672

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noter

(1.000 kroner)

Note 1 Segmentoplysninger

	Metro	Ørestad	Ikke fordelt	I alt
Koncern				
Indtægter	326.939	246.380	25.086	598.405
Omkostninger	-686.305	-353.771	-80.074	-1.120.150
Resultat før finansielle poster	-359.366	-107.391	-54.988	-521.745
Anlægsaktiver	12.853.221	22.475	207.348	13.083.044
Omsætningsaktiver	0	3.184.673	1.826.775	5.011.448
Ørestadsselskabet I/S				
Indtægter	326.939	245.415	7.396	579.750
Omkostninger	-563.179	-351.044	-55.037	-969.260
Resultat før finansielle poster	-236.240	-105.629	-47.641	-389.510
Anlægsaktiver	7.904.520	0	4.842.559	12.747.079
Omsætningsaktiver	0	3.184.673	1.794.545	4.979.218

Note 2 Salg af arealer

Salg af arealer i 2004 vedrører selskabets arealer i Ørestad samt arealer, der grænser op til banearealerne. I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad. En del af årets samlede salgssindtægt anvendes således til dette formål.

I flere salgsaftaler (i Ørestad Nord) har selskabet aftalt med køberne, at disse bidrager til dækning af omkostningerne til etablering af kanal i området. De modtagne bidrag indgår i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter", mens de til bidragene relaterede omkostninger indgår som en del af infrastruktur i Ørestad under "Andre eksterne omkostninger".

Selskabet får af Københavns Kommune tilbageført kommunens nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for de solgte arealer i Ørestad. Selskabet har i 2004 modtaget 21,1 millioner kroner, der indgår i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter".

Note 3 Metro

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Metroindtægter				
Udlejning af Metro	54.059	0	54.059	0
Øvrige indtægter	2.719	4.052	2.719	17.059
I alt	56.778	4.052	56.778	17.059
Takstindbetalinger	270.161	128.045	270.161	128.045
Metroomkostninger				
Betaling for drift	-270.152	-178.571	-270.152	-178.571
Kontraktstyring med videre	-27.451	-15.646	-27.451	-15.646
Øvrige omkostninger	-14.170	-18.148	-19.349	-18.148
I alt	-311.773	-212.365	-316.952	-212.365
Resultat før afskrivninger	15.166	-80.268	9.987	-67.261
Afskrivninger	-374.532	-313.233	-246.227	-240.236
Resultat før finansielle poster	-359.366	-393.501	-236.240	-307.497
Anlægsaktiver per 31. december, jævnfør note 8 og 9	12.853.221	12.560.293	7.904.520	7.989.692

Selskabet har udliciteret driften af Metroen. Lejebetalingen afhænger af Metroens samlede driftsresultat. I øvrige omkostninger indgår bidrag til Frederiksbergbaneselskabet på 5 millioner kroner. Takstindbetalingen er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt per påstiger på 8,16 kroner, som er en forsigtig vurdering baseret på, at Metroen i indtægtsdelingssystemet indplaceres som en bane. Der henvises til omtalen af takstindbetaling i ledelsesberetningen.

Note 4 Personaleomkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Lønninger og honorarer	29.915	29.817	28.969	29.407
Pensioner	3.546	3.543	3.445	3.523
Udgifter til social sikring	1.176	1.205	1.174	1.205
Øvrige personaleomkostninger	941	928	934	928
	35.578	35.493	34.522	35.063
Heraf udgør :				
Løn og pension til direktionen	2.479	1.357	1.699	1.357
Honorar til bestyrelsen	870	890	594	610
Honorar til Ørestadsrådet	0	0	0	0

Der har i 2004 i gennemsnit været ansat 59 medarbejdere (årsværk) mod 62 i 2003.

Note 5 Andre eksterne omkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Administrationsomkostninger	14.012	17.467	13.038	16.734
Konsulentomkostninger	35.303	59.959	34.072	54.349
Anlægsomkostninger (infrastruktur)	141.836	109.295	141.836	96.785
	191.151	186.721	188.946	167.868

Under andre eksterne omkostninger indgår i alt 169,7 millioner kroner (139,1 millioner kroner i 2003) vedrørende selskabets etablering af infrastruktur i Ørestad.

Note 6 Finansielle poster

Selskabets regnskabspraksis for finansielle poster indebærer, at der på selskabets låneportefølje skal foretages indregning af årets markedsværdireguleringer (dagsværdiregulering). Disse ændringer i markedsværdierne resultatføres. I 2004 er der bogført en udgift under markedsværdiregulering på i alt 506,3 millioner kroner (indtægt på 28,5 millioner kroner i 2003).

Note 7 Anlægsaktiver og afskrivninger

	Koncern	Ørestadsselskabet I/S
	Driftsmidler og inventar	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum		
Per 1. januar 2004	9.577	9.577
Årets tilgang	65	65
Årets afgang	-3.885	-3.885
Per 31. december 2004	5.757	5.757
Afskrivninger		
Per 1. januar 2004	8.133	8.133
Årets tilgang	504	504
Årets afgang	-3.037	-3.037
Per 31. december 2004	5.600	5.600
Bogført værdi per 31. december 2003	1.444	1.444
Bogført værdi per 31. december 2004	157	157

Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede levetid.

Af årets afskrivninger er et mindre beløb viderefaktureret til Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet i overensstemmelse med den vedtagne fordeling af fællesomkostninger mellem de tre selskaber.

Note 8 Metro

	Tunnel og skal af underjordiske stationer	Andre faste anlæg	Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	Øvrige tekniske installationer	Mindre anlægs- komponenter	I alt
Koncern						
Anskaffelsessum						
Per 1. januar 2004	5.275.356	3.030.222	3.025.699	940.502	103.000	12.374.779
Årets tilgang	102.889	55.519	85.209	18.400	0	262.017
Per 31. december 2004	5.378.245	3.085.741	3.110.908	958.902	103.000	12.636.796
Afskrivninger						
Per 1. januar 2004	50.923	66.468	114.959	90.135	35.761	358.246
Årets tilgang	54.736	62.906	124.959	97.580	34.333	374.514
Per 31. december 2004	105.659	129.374	239.918	187.715	70.094	732.760
Bogført værdi						
per 31. december 2003	5.224.433	2.963.754	2.910.740	850.367	67.239	12.016.533
Bogført værdi						
per 31. december 2004	5.272.586	2.956.367	2.870.990	771.187	32.906	11.904.036

I bogført værdi per 31. december 2004 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 1.137,6 millioner kroner.

Ørestadsselskabet I/S

Anskaffelsessum						
Per 1. januar 2004	3.279.176	2.541.362	1.803.547	573.856	77.000	8.274.941
Årets tilgang	57.197	44.328	49.503	10.009	0	161.037
Per 31. december 2004	3.336.373	2.585.690	1.853.050	583.865	77.000	8.435.978
Afskrivninger						
Per 1. januar 2004	39.168	60.710	86.170	68.544	30.657	285.249
Årets tilgang	34.046	52.773	74.141	59.582	25.667	246.209
Per 31. december 2004	73.214	113.483	160.311	128.126	56.324	531.458
Bogført værdi						
per 31. december 2003	3.240.008	2.480.652	1.717.377	505.312	46.343	7.989.692
Bogført værdi						
per 31. december 2004	3.263.159	2.472.207	1.692.739	455.739	20.676	7.904.520

I bogført værdi per 31. december 2004 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 718,1 millioner kroner.

Note 9 Anlæg af Metro

	Direkte aktiverede omkostninger	Værdi af eget arbejde	Finansielle omkostninger (netto)	I alt
Koncern				
Anskaffelsessum				
Per 1. januar 2004	471.117	1.441	71.202	543.760
Årets tilgang	383.552	130	21.743	405.425
Per 31. december 2004	854.669	1.571	92.945	949.185

Note 10 Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Ørestadsselskabets ejerandel er 70 procent i Frederiksbergbaneselskabet I/S, mens ejerandelen er 55 procent i Østamagerbaneselskabet I/S.

Ørestadsselskabet har i 2003 stiftet Ørestadsparkering A/S. Ørestadsselskabet ejer 100 procent af selskabets aktiekapital, der er tegnet ved indskud af arealer.

Selskaberne har hjemsted i Københavns Kommune.

Ørestadsselskabet I/S	Ørestads- parkering A/S	Frederiksberg- baneselskabet	Østamager- baneselskabet	Kapitalandele i alt
Per 1. januar 2004	16.049	89.569	2.043	107.661
Kapitalindskud	0	76.787	458.260	535.047
Årets tilgang	-2.555	-166.356	-1.163	-170.074
Per 31. december 2004	13.494	0	459.140	472.634

Note 11 Andre kapitalandele

Andre kapitalandele udgøres af selskabets aktier i Rejsekort A/S opgjort til kostpris. Aktiebesiddelsen udgør mindre end 10 procent af den samlede aktiekapital i Rejsekort A/S.

Note 12 Ørestadsarealet

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Arealindtægter				
Salg af arealer	213.438	214.038	213.438	287.861
Kanalbidrag og lignende	6.891	3.476	6.891	3.476
Tilbageført grundskyld	21.059	21.587	21.059	21.587
Øvrige indtægter	4.992	1.517	4.027	1.453
Arealindtægter i alt	246.380	240.618	245.415	314.377
Arealomkostninger				
Afgang af arealer	-169.580	-120.038	-169.580	-137.994
Arealomkostninger	-11.695	-12.738	-11.699	-12.738
Infrastrukturomkostninger	-172.105	-141.088	-169.695	-139.117
Arealomkostninger, i alt	-353.380	-273.864	-350.974	-289.849
Afskrivninger	-391	-81	-70	-81
Resultat før finansielle poster	-107.391	-33.327	-105.629	24.447
Parkeringsanlæg				
Anskaffelsessum				
Per 1. januar	18.614	0	0	0
Årets tilgang	4.182	18.614	0	0
Per 31. december	22.796	18.614	0	0
Afskrivninger				
Per 1. januar	0	0	0	0
Årets tilgang	321	0	0	0
Per 31. december	321	0	0	0
Bogført værdi 31. december 2003	18.614	0	0	0
Bogført værdi 31. december 2004	22.475	18.614	0	0
Ørestadsarealet				
Per 1. januar	3.543.261	3.681.255	3.543.261	3.681.255
Regulering	-189.008	0	-189.008	0
Årets afgang	-169.580	-137.994	-169.580	-137.994
Per 31. december	3.184.673	3.543.261	3.184.673	3.543.261

De indskudte arealer i Ørestad er værdiansat til arealernes seneste offentlige vurdering per 1. oktober 2003. Selskabet har klaget over vurderingen. Den offentlige vurdering af Ørestadsarealet er reguleret ned med 189 millioner kroner som følge af at en del af arealet matrikulært er overført fra at være salgsareal til at være vejareal. Årets afgang vedrører solgte arealer i Ørestad.

Note 13 Andre arealbesiddelser

Andre arealbesiddelser vedrører indskuddet af grund på Christians Brygge i Københavns Havn. Grunden er optaget til indskudsværdien på 48,0 millioner kroner. Med hensyn til værdifastsættelsen henvises til Folketingets Finansudvalgs aktstykke nr. 364 (1994), hvoraf det fremgår, at "For så vidt angår ejendommene i Københavns havneområde, skønnes en erhvervsmæssig vurdering ikke mulig. De anførte overtagelsessummer er fastsat som led i det samlede forhandlingsresultat mellem staten og Københavns Kommune."

Østamagerbaneselskabet har, i forbindelse med anlæg af Metro (etape 3), overtaget arealer, dels i forbindelse med ekspropriation, dels boliger beliggende i første række til Metroen. Arealerne er værdiansat til arealernes seneste offentlige vurdering.

Note 14 Tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver er selskabets ansvarlige lånekapital i Rejsekort A/S. Selskabets tilgodehavender hos Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet består af de to selskabers andel af de fælles anlægs- og projekteringsomkostninger med videre samt hertil medgåede finansieringsudgifter.

Den del af selskabets tilgodehavender hos Frederiksbergbaneselskabet, som ved årsskiftet var endeligt fastlagt i form af gældsbreve, er overført til finansielle anlægsaktiver.

Selskabet har med henblik på at sikre anlægsentreprenøren en rimelig likviditet i anlægsperioden etableret en likviditetsordning (likviditetsbro). I "Andre tilgodehavender" per 31. december 2004 er indeholdt en akkumuleret udbetaling på 839,0 millioner kroner, hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 671,2 millioner kroner.

Under andre tilgodehavender indgår tillige tilgodehavende moms med videre med 174,9 million kroner.

Note 15 Kapitalindestående

	Indskud af arealer	Regulering af arealværdier	Andre reguleringer	Overført overskud	I alt
Koncern					
Per 1. januar 2004	436.694	3.838.962	63.837	-1.781.728	2.557.765
Tilgang	0	-189.008	0	-1.534.012	-1.723.020
Per 31. december 2004	436.694	3.649.954	63.837	-3.315.740	834.745
Andre ejeres relative andel af datterselskaber					
			359.071		
Ørestadsselskabet I/S					
Per 1. januar 2004	436.694	3.838.962	63.837	-1.781.728	2.557.765
Tilgang	0	-189.008	0	-1.534.012	-1.723.020
Per 31. december 2004	436.694	3.649.954	63.837	-3.315.740	834.745

Kapitalindestående primo består af ejernes oprindelige indskud af Ørestadsarealet på 112,3 millioner kroner i 1995 og indskuddet af grunde og bygninger i Københavns Havn på 324,4 millioner kroner i 1994 samt de overførte resultater for tidligere år og reguleringer af aktiverne.

I årets tilgang under "overført overskud" er indregnet selskabets relative andel af tilgang i 2004 i tilknyttede selskabers kapitalindestående, jævnfør note 10.

Andre ejeres relative andel af datterselskaber udgøres af Frederiksberg Kommunes ejerandel af Frederiksbergbaneselskabets kapitalindestående, samt Københavns Amts ejerandel af Østamagerbaneselskabets kapitalindestående.

Note 16 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel låne- portefølje	Kursudsving	I alt
Langfristet gæld per 1. januar 2004	12.583.693	674.730	13.258.423
Årets nettotilgang	1.438.056	610.791	2.048.847
Langfristet gæld per 31. december 2004	14.021.749	1.285.521	15.307.270

Fra selskabets langfristede gæld per 1. januar 2004 er overført 1.227,2 millioner kroner til banklån under kortfristet gæld (nominelt 1.209,2 millioner kroner). Denne gældspost forfalder til indfrielse i 2005. Af den anførte tilgang under kursudsving udgør årets markedsværdireguleringer i alt en udgift på 506,3 millioner kroner.

Som led i selskabets styring af risici i forbindelse med låneporteføljen anvendes rente- og valutaswaps. Swaps indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske finansielle institutioner, således at modpartsrisikoen i videst muligt omfang begrænses.

Renterisiko per 31. december 2004 opgjort i millioner kroner.

Forfaldstidspunkt	Nominel låne- portefølje	Fast forrentning inklusive swap	Effektiv rente
1 - 5 år	7.597,3	3.421,6	-
> 5 år	6.424,5	6.680,5	-
	14.021,8	10.102,1	-
0 - 1 år	1.209,2	2.178,1	-
	15.231,0	12.280,2	4,3%

Valutaeksponering per 31. december 2004 opgjort i millioner kroner.

Valuta	Betaling/ udløb	Nominel gælds- forpligtelse	Afdækket af valutaswap med videre	Nettoposition
EUR	< 1 år	1.348,1	0,0	1.348,1
EUR	> 1 år	3.398,3	0,0	3.398,3
GBP	< 1 år	0,0	0,0	0,0
GBP	> 1 år	774,5	774,5	0,0
		5.520,9	774,5	4.746,4

Markedsværdien af indgåede swaps til omlægning af rente og valuta eller afdækning af rente- og valutarisici på lån er opgjort til en samlet negativ værdi på 38,2 millioner kroner.

Note 17 Anden gæld

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Skyldig A-skat med videre	245	163	60	86
Skyldige feriepenge	5.023	4.531	5.023	4.531
Skyldige omkostninger	226.927	217.451	226.553	217.170
	232.195	222.145	231.636	221.787

Skyldige omkostninger vedrører periodiserede betalinger.

Note 18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Alle beløb er angivet i 2004-prisniveau.

	Igangværende kontrakter, Metro (millioner kroner)
Ørestadsselskabet	27
Frederiksbergbaneselskabet	18
Østamagerbaneselskabet	562
Samlet	607

De indgåede igangværende kontrakter med rådgivere og entreprenører vedrørende Metro har en samlet restværdi på 607 millioner kroner, hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 27 millioner kroner. Anlægget af Metro indebærer endvidere ekspropriationer, for hvilke selskaberne betaler erstatning til de berørte ejere. Størrelsen af de fremtidige erstatninger er endnu ikke afgjort.

Selskabets hovedentreprenør har i forbindelse med gennemførelsen af entrepriserne rejst en række krav over for Metroselskaberne. Kravene omfatter fortrinsvis kalenderårene 1999 til 2002. Sagen er indbragt for Voldgiftsretten. Der henvises i øvrigt til omtalen af "Claim situationen" i ledelsesberetningen.

Selskabet har herudover kontrakter med entreprenører vedrørende udvikling af Ørestad med en samlet restværdi på 40 millioner kroner.

Med henblik på driften af Metro (etape 1 og 2) i de 5 første driftsår er der endvidere indgået kontrakt med en samlet restværdi ultimo 2004 på 541 millioner kroner, hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 379 millioner kroner. Indtægterne i forbindelse med driften forventes at overstige kontraktudgiften.

Selskabet har indgået betingede salgsaftaler om 33.000 etagemeter areal i Ørestad til en samlet værdi af 82,5 millioner kroner. Salgene indtægtsføres, når betingelserne er opfyldt.

Selskabet har vedrørende salg/option af cirka 50.000 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

I forbindelse med udliciteringen af Metro har udbudsprocessen været indbragt for Klagenævnet for Udbud. Klagen blev afvist, men klageren appellerede til Landsretten, hvor klagen også er blevet afvist. Klageren har anket afgørelsen til Højesteret, hvor der er fremsat krav på 107 millioner kroner med tillæg af renter. Selskabet har ikke foretaget hensættelse for selskabets andel heraf, idet sagen ikke ventes at påføre selskabet væsentlige omkostninger jävnfør omtalen i ledelsesberetningen.

Østamagerbaneselskabet er blevet sagsøgt af Amager Metro Gruppen med påstande om at anerkende, at Østamagerbanen kan nedgraves i videre omfang end i det foreliggende projektforslag inden for den af ejerne aftalte budgetramme. Østre Landsret har afvist sagen, og Amager Metro Gruppen har anket sagen til Højesteret. Det er selskabets vurdering, at sagen ikke vil påføre selskabet væsentlige omkostninger jävnfør omtalen i ledelsesberetningen.

Det har ikke været muligt at opnå enighed mellem HUR, DSB og Ørestadsselskabet om Metroens aflønning fra det fælles takst-system i hovedstadsområdet. Sagen er derfor, jævnfør lov om hovedstadsområdets kollektive persontrafik, i foråret 2004 ind-bragt for transport- og energiministeren af Ørestadsselskabet. Der henvises til omtalen af takstindbetaling i ledelsesberetningen.

Note 19 Revisionshonorar

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2004	2003	2004	2003
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	275	267	200	195
Rigsrevisionen	589	535	515	477
Kommunernes Revision	44	13	0	0

Note 20 Nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og Ørestadsselskabet I/S i perioden:

Københavns Kommune har tilbageført kommunens nettoprovenu på grundskyld og dækningsafgift for de solgte arealer i Ørestad til Ørestadsselskabet I/S.

Selskabets direktion har modtaget vederlag i form af løn og pension, jævnfør note 4.

Selskabets bestyrelse har modtaget vederlag i form af bestyrelseshonorar, jævnfør note 4.

Ørestadsselskabets bestyrelse og direktion

Bestyrelsen

Ørestadsselskabets bestyrelse består af seks medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne har foruden deres bestyrelseshverv i Ørestadsselskabet følgende beskæftigelser og tillidshverv:

Henning Christophersen (formand)

Partner, Kreab Brussels
Bestyrelsesformand for: The Energy Charter Conference, The European Institute of Public Administration, Frederiksbergbaneselskabet I/S, Østamagerbaneselskabet I/S
Bestyrelsesmedlem i: Danske Bank A/S, Rockwoolfonden, Scania A/S

Lars Engberg (næstformand)

Overborgmester i København
Bestyrelsesmedlem i: Bella Center A/S, Copenhagen Capacity Euro-Cities Fonden for Wonderful Copenhagen, Frederiksbergbaneselskabet I/S, Østamagerbaneselskabet I/S
Medlem af: Arbejdsgruppen "København og Malmø – én by", Beredskabskommissionen for Storkøbenhavn, EU's Rådgivende Regionsudvalg, Formandskabet for Øresundskomitéen, Kommunernes Lønningsnævn, Hovedstadens Udviklingsråd, Hovedstadens Udviklingsråds Øresundsarbejdsgruppe, Hovedstadsregionens Erhvervsforum, Københavns Kommunes Erhvervsråd, Lønningsrådet, Præsidiet for Copenhagen X, Union of Baltic Cities, Union of Capitals of the Eurocities

Hans Jensen

Formand for LO
Bestyrelsesformand for: A/S A-Pressen, AKF-Holding A/S, Hostrupgård A/S, Lønmodtagernes Dyrtidsfond
Bestyrelsesmedlem i: Arbejdernes Landsbank, A/S Panda Stål, A/S Panda VVS, ATP, Dansk Erhvervsinvestering A/S, Dansk Innovationsinvestering P/S, Denerco Oil A/S, Denerco Petroleum A/S, Frederiksbergbaneselskabet I/S, Industriudvikling, LD Energi A/S
Andre hverv: Formand for Dansk Folkeferie

Jens Johansen

Sognepræst, medlem af Borgerrepræsentationen i København
Bestyrelsesmedlem i: Frederiksbergbaneselskabet I/S

Kjeld Boye-Møller

Projektdirektør i Danmarks Radio
Bestyrelsesmedlem i: Østamagerbaneselskabet I/S

Karin Storgaard

Cand.mag., ekspeditionssekretær
Bestyrelsesmedlem i: Østamagerbaneselskabet I/S
Medlem af: Borgerrepræsentationen i København; Økonomiudvalget og Bygge- og Teknikudvalget

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen

Administrerende direktør
Bestyrelsesformand for: Amager Strandpark I/S
Medlem af: Arbejdernes Landsbanks repræsentantskab

Anne-Grethe Foss

Viceadministrerende direktør
Medlem af: Konkurrencerådet

Bilag

Forudsætninger for Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2005

Nedenfor gennemgås forudsætningerne for Ørestadsselskabets likviditetsbudget i prisniveau 2005.

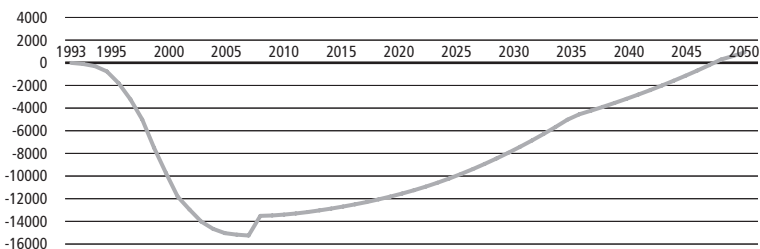
- Samlet anlægssum for alle tre Metroetaper er 12,3 milliarder kroner i 2005-priser fordelt med 6,8 milliarder kroner til etape 1, 3,5 milliarder kroner til etape 2 og 2,0 milliarder kroner (inklusive risikotillæg) til etape 3. (Fordelingen af omkostninger mellem etape 1 og 2 er ikke endelig opgjort).
- Etape 3 forventes ibrugtaget i 2007.
- De direkte bidrag fra Københavns Kommune, Københavns Amt, Tårnby Kommune, Frederiksberg Kommune og Københavns Lufthavn til etablering af etape 2 og 3 og de dertil hørende omkostninger er ikke medtaget, da omkostningerne finansieres uden for lånerammen.
- Etape 1, Ørestadsselskabets direkte bidrag til etape 3 samt Ørestadsselskabets andele af de angivne omkostninger til etape 2 og etape 3 – henholdsvis 70 procent og 55 procent – finansieres af Ørestadsselskabet, mens de resterende dele af disse omkostninger finansieres af henholdsvis Frederiksberg Kommune og Københavns Amt og dermed uden for lånerammen.
- Likviditetsreserven udgør 1,3 milliarder kroner i 2005 prisniveau og forudsættes tilbagebetalt inklusiv 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 2007 budgetteret med 75.000 etagemeter per år, til en pris per etagemeter der stiger fra 2.000 kroner i 1999 til 4.684 kroner i 2005-priser i år 2014, hvorefter prisen per etagemeter fastholdes. Indtægterne er tidsmæssigt placeret, hvor de forventes betalt/deponeret hos Ørestadsselskabet.
- Ud over de allerede solgte havnearealer indgår en indtægt fra salg af havneareal i år 2006.
- Real kalkulationsrente 4 procent pro anno – 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). Det vil sige 80 millioner passagerer per år i 2010 stigende til 88 millioner passagerer per år i 2030. Der er i likviditetsbudgettet taget højde for lavere passagerantal i indsvingsperioden samt passagerfrafald som følge af takststigning. Driftsudgifterne er fastsat på grundlag af den indgåede kontrakt om driften de første fem år inklusive tillægsaftaler. Driftsindtægterne er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt per påstiger på 8,36 kroner i 2005-priser, som er en forsigtig budgettering ud fra en forudsætning om, at Metroen i indtægtsdelings-systemet er indplaceret som en bane. Det skal dog bemærkes, at den nuværende acontoafregning fra HUR per påstiger er lavere end den i budgettet forudsatte.
- Tilbageførsel af grundskyld efter udligning er forudsat at ske i takt med, at selskabets arealer sælges og dermed bliver grundskyldpligtige, 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 cirka 1,6 milliarder kroner i 2005-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 på 10 millioner kroner er medtaget under etape 1.
- Til overtagelse af boliger beliggende i første række til 3. etape er der afsat 45 millioner kroner. Det er forudsat, at de boliger, der ikke allerede er solgt, sælges i 2007.
- Der er ikke indregnet reinvesteringsudgifter, da der i ejerkredsen bag Ørestadsselskabet og de øvrige bane-selskaber ikke er taget eksplicit politisk stilling til finansieringen heraf.
- Der er ikke indregnet ekstraordinære betalinger som følge af eventuel afklaring i forbindelse med voldgiftssagen anlagt af COMET. Dog indgår estimerede omkostninger til rådgivere i forbindelse med sagen.

Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2005 – december 2004

Vurdering af årligt likviditetsforbrug, kassebeholdning med videre
Opgjort i faste priser 2005, millioner kroner.

Nøgletal:

Fastprisbase, primo	2005	
Totalt salg, etagemeter	3.100.000	eksklusiv havnearealer
Arealreserve, etagemeter	0	
Real kalkulationsrente	4%	
Nutidsværdi kassebeholdning	150	
Maksimal gæld	15,2	
Sum anlæg	12,6	
Drift/anlæg	47%	
Låneramme, inklusiv valutaregulering		
milliarder kroner	15,5	



	Metro					Valuta- regulering	Ørestad		Andre	Indtægter med videre			Finans	Likviditet med videre	
	ØSS Etape 1	FBS Etape 2A	FBS Etape 2B	ØABS Etape 3	Byggemodning med videre		Admini- stration	Interessenter	Banedrift	Arealsalg	Grundskyld	Renter	Forbrug, år	Kasse- beholdning	
1993	2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	9	-9	
1994	78	0	0	0	0	7	12	0	0	0	2	98	-107		
1995	119	34	4	4	0	11	13	13	0	0	10	182	-298		
1996	362	94	5	4	0	36	44	32	0	63	22	473	-762		
1997	825	166	7	8	42	55	47	56	0	60	49	1.042	-1.803		
1998	1.035	245	27	57	53	89	47	107	0	88	120	1.425	-3.228		
1999	1.531	439	63	95	67	161	53	193	0	558	193	1.784	-5.012		
2000	1.610	531	63	48	78	140	68	200	0	43	277	2.494	-7.506		
2001	1.294	444	203	56	74	233	35	219	0	162	323	2.207	-9.713		
2002	1.031	368	427	75	14	306	71	272	-20	362	457	2.103	-11.816		
2003	192	86	377	150		140	65	206	-76	199	478	1.137	-12.953		
2004	222	109	68	315		252	61	195	38	270	565	1.069	-14.022		
2005	60	25	11	423		103	61	141	71	395	586	638	-14.660		
2006	29	15	0	476		74	59	219	102	367	439	380	-15.039		
2007	6	3	0	48		56	56	23	112	359	483	131	-15.171		
2008	5	3	0	-31		36	51	-13	155	337	523	77	-15.248		
2009	-1.010	-338	0	0		43	10	-101	205	305	4	-1.735	-13.513		
2010	0	0	0	0		-1	10	0	235	299	529	-35	-13.478		
2011	0	0	0	0		-1	10	0	257	312	527	-77	-13.401		
2012	0	0	0	0		-1	10	0	257	325	524	-98	-13.303		
2013	0	0	0	0		-1	10	0	263	338	519	-126	-13.178		
2014	0	0	0	0		-1	10	0	262	351	514	-149	-13.029		
2015	0	0	0	0		-1	10	0	262	351	508	-160	-12.869		
2016	0	0	0	0		-1	10	0	268	351	501	-178	-12.691		
2017	0	0	0	0		-1	10	0	268	351	494	-192	-12.499		
2018	0	0	0	0		-1	10	0	268	351	486	-206	-12.294		
2019	0	0	0	0		-7	10	0	273	351	478	-233	-12.060		
2020	0	0	0	0		-7	10	0	273	351	468	-249	-11.811		
2021	0	0	0	0		-7	10	0	273	351	458	-267	-11.544		
2022	0	0	0	0		-7	10	0	278	351	447	-292	-11.252		
2023	0	0	0	0		-7	10	0	284	351	435	-318	-10.934		
2024	0	0	0	0		-7	10	0	290	351	422	-346	-10.587		
2025	0	0	0	0		-7	10	0	296	351	408	-376	-10.211		
2026	0	0	0	0		-7	10	0	296	351	393	-401	-9.810		
2027	0	0	0	0		-7	10	0	296	351	376	-428	-9.382		
2028	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	359	-456	-8.925		
2029	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	341	-480	-8.446		
2030	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	321	-504	-7.942		
2031	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	301	-529	-7.413		
2032	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	280	-555	-6.858		
2033	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	258	-582	-6.275		
2034	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	234	-611	-5.665		
2035	0	0	0	0		-7	10	0	301	351	210	-640	-5.025		
2036	0	0	0	0		-3	10	0	301	167	188	-476	-4.549		
2037	0	0	0	0		0	10	0	301		172	-322	-4.227		
2038	0	0	0	0		0	10	0	301		159	-334	-3.893		
2039	0	0	0	0		0	10	0	301		146	-348	-3.545		
2040	0	0	0	0		0	10	0	301		132	-362	-3.183		
2041	0	0	0	0		0	10	0	301		117	-376	-2.807		
2042	0	0	0	0		0	10	0	301		102	-391	-2.416		
2043	0	0	0	0		0	10	0	301		87	-407	-2.009		
2044	0	0	0	0		0	10	0	301		70	-423	-1.585		
2045	0	0	0	0		0	10	0	301		54	-440	-1.145		
2046	0	0	0	0		0	10	0	301		36	-458	-688		
2047	0	0	0	0		0	10	0	301		18	-476	-211		
2048	0	0	0	0		0	10	0	301		-1	-495	284		
2049	0	0	0	0		0	10	0	301		-17	-308	592		
2050	0	0	0	0		0	10	0	301		-30	-321	913		

Juni 2005
Oplag: 2.000
Design: Mark Gry Christiansen
Tekst: Ørestadsselskabet
Foto: René Strandbygaard
Tryk: Formula A/S

ISBN: 87-90143-53-1
ISSN: 0909-8801

Ørestadsselskabet I/S

Arne Jacobsens Allé 17
2300 København S

T 3311 1700

F 3311 2301

E orestad@orestad.dk

H www.orestadsselskabet.dk

www.orestadsparkering.dk

www.orestad.dk

www.m.dk