

Årsrapport 2005



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 2005
Hjemstedskommune: København

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen (administrerende direktør)
Anne-Grethe Foss (viceadministrerende direktør)

Bestyrelse

Henning Christophersen (formand)
Jesper Christensen (næstformand)
Bjarne Fey
Hans Jensen
Kjeld Boye-Møller
Karin Storgaard

Revision

Rigsrevisionen
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune

Indhold

Påtegninger

- 4 Ledelsespåtegning
- 5 Revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 8 Hoved- og nøgletal
- 9 Resumé – 2005 i hovedtræk
- 10 Ørestadsselskabets organisation og opgaver
- 12 Økonomi
- 15 Finansiering
- 18 Ørestad
- 22 Metro Drift
- 26 Metro Anlæg
- 28 Miljø
- 30 Ørestadsparkering

Koncern- og årsregnskab: 1. januar - 31. december 2005

- 32 Regnskabspraksis
- 37 Resultatopgørelse
- 38 Balance
- 40 Pengestrømsopgørelse
- 41 Noter

Ørestadsselskabets bestyrelse og direktion

- 53 Bestyrelse og direktion

- 54 Bilag

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2005 for Ørestadsselskabet I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og interessentskabskontraktens bestemmelser om regnskabsaflægelse. 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 26. april 2006

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen

Anne-Grethe Foss

Bestyrelse

Henning Christophersen (formand)

Jesper Christensen (næstformand)

Bjarne Fey

Hans Jensen

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 2005, siderne 1 til 53, der aflægges efter årsregnskabsloven og interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S.

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 og god offentlig revisionsetik. Kravene heri er, 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 en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Revisionen omfatter, med undtagelse af dattervirksomheden Ørestadsparkering A/S, desuden en vurdering af, om dispositionerne er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis, og om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2005 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Ørestadsselskabet I/S.

Supplerende oplysninger

Interessentskabets hovedentreprenør har fremsat krav om merbetaling. Vi henviser i den forbindelse til bemærkningerne i ledelsesberetningen side 14 om "Claim situationen". Vi er enige i den af ledelsen foretagne beskrivelse.

København, den 26. april 2006

Rigsrevisionen

Henrik Otbo

/Henning Madsen

**Revisionsdirektoratet
for Københavns Kommune**

Jan Christensen

/lb Hansen

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (mio. kr.).

Koncernen	2005	2004	2003	2002	2001
Årets nettoomsætning	1.055	598	405	215	385
Resultat før finansielle poster	(16)	(522)	(477)	(360)	(116)
Finansielle poster	(938)	(1.101)	(415)	(474)	(129)
Årets resultat	(954)	(1.623)	(892)	(834)	(245)
Balancesum	18.989	18.094	18.036	17.623	15.239
Årets investeringer i Metroen	384	667	880	2.146	2.223
Værdi af Ørestadsarealet	2.966	3.185	3.543	3.681	3.283
Kapitalindestående	372	1.194	2.598	3.458	3.730
Soliditetsgrad	2%	7%	14%	20%	24%

Moderselskabet	2005	2004	2003	2002	2001
Årets nettoomsætning	1.041	580	494	205	383
Resultat før finansielle poster	142	(390)	(337)	(364)	(116)
Finansielle poster	(1.025)	(1.145)	(504)	(472)	(129)
Årets resultat	(883)	(1.534)	(841)	(836)	(245)
Balancesum	18.533	17.726	17.996	17.565	15.182
Årets investeringer i Metroen	51	161	185	1.146	1.365
Værdi af Ørestadsarealet	2.966	3.185	3.543	3.681	3.283
Kapitalindestående	(59)	835	2.558	3.399	3.673
Soliditetsgrad	0%	5%	14%	19%	24%

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

Resumé – 2005 i hovedtræk

Ørestadsselskabet kom væsentligt styrket ud af 2005. Årets resultat før afskrivninger og finansielle poster viser et overskud på 386 mio. kr. (358 mio. kr. på koncern-niveau), hvilket er en forbedring på 528 mio. kr. (503 mio. kr.) i forhold til 2004.

Den væsentligste årsag til det mere gunstige resultat er, at salg af arealer i Ørestad i 2005 med 224.000 etagemeter slog nye rekorder. Den gunstige og stigende efterspørgsel efter jord til især boligformål, men også erhvervsformål indebærer, at selskabet har kunnet hæve priserne.

Der er ultimo 2005 realiseret et salg på ca. 959.000 etagemeter byggeret, svarende til 31 pct. af det samlede areal i Ørestad. Sammenlagt udgør de bogførte salgssindtægter pr. 31. december 2005 ca. 2.250 mio. kr. (i løbende priser).

Passagertallet i Metroen havde i 2005 en vækst på 6 pct. Over sommeren konstaterede selskabet, at årets passagermål ikke kunne indfries, hvorfor passagerforventningerne blev justeret til 36 mio., hvilket blev indfriet.

Set som et gennemsnit over hele 2005 udgjorde Metroens driftsstabilitet ca. 97 pct.

Transport- og Energiministeriet har meddelt selskabet, at Metroen, som led i principaftalen om Cityringen af 2. december 2005, vil indgå i en ny indtægtsdelingsmodel. Dette indebærer blandt andet, at Metroen i årene 2004-2006 vil modtage en aflønning svarende til, at Metroen indplaceres i takstfællesskabet som et

selvstændigt trafiksystem. Selskabet har lagt transport- og energiministerens meddelelse til grund for den bogførte takstindbetaling i 2005, inklusiv en regulering for 2004.

I 2005 vedtog Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune en lokalplan for Ørestad Syd. Ørestad Syd skal rumme ca. 1,2 mio. etagemeter fordelt på boliger, erhverv, institutioner, butikker samt P-huse. Efter vedtagelsen af lokalplanen for Ørestad Syd har Ørestadsselskabet i januar 2006 indgået aftale med seks konsortier om et samlet salg af byggeretter på ca. 190.000 etagemeter til opførelse af ca. 2.000 boliger.

Der har været god fremdrift i etableringen af infrastrukturen i Ørestad. Således blev blandt andet den landskabelige kanal indviet i november 2005.

De samlede finansieringsomkostninger eksklusiv dagsværdiregulering udgjorde i 2005 527 mio. kr. (691 mio. kr.). Dette er 97 mio. kr. (74 mio. kr.), højere i forhold til 2004, hvilket skal ses i sammenhæng med en stigende nettogæld. Årets samlede regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på 883 mio. kr. (954 mio. kr.), hvilket er en samlet forbedring på 651 mio. kr. (669 mio. kr.) i forhold til 2004.

I 2005 har der været afholdt investeringer på Metroens etape 1-3 på i alt 504 mio. kr. De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til anlægget af Metroens 3. etape (fra Lergravsparken til Københavns Lufthavn). Arbejdet med anlæg af Metroens etape 3 følger hovedtidsplanen og budgettet. Etappen forventes åbnet ultimo 2007.

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

Frederiksbergbaneselskabet, som ejes af Ørestadsselskabet (70 pct.) og Frederiksberg Kommune (30 pct.), har til opgave at anlægge Metroens 2. etape. Østamagerbaneselskabet, som ejes af Ørestadsselskabet (55 pct.) og Københavns Amt (45 pct.), har til opgave at anlægge Metroens 3. etape

Ørestadsselskabet, der ejes af Københavns Kommune og staten ved Transport- og Energiministeriet med henholdsvis 55 pct. og 45 pct., er ligesom Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet interessentskaber. Det indebærer, at de involverede ejere hæfter solidarisk for selskabernes gæld. Det betyder endvidere, at Ørestadsselskabet lånoptagelse 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 energiministerien. Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabets 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 ca. 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.

Ørestadsparkering A/S, der er 100 pct. ejet af Ørestadsselskabet, står for etablering, finansiering og drift og vedligehold af fælles parkeringspladser på terræn og i konstruktion i Ørestad City og Ørestad Syd.

Ørestadsselskabet er med en aktiepost på 8 pct. medejer af Rejsekort A/S, der har til opgave at tilvejebringe et landsdækkende elektronisk billetsystem.

God selskabsledelse

Ørestadsselskabets daglige ledelse og bestyrelse lader sig løbende inspirere af de eksisterende anbefalinger om god selskabsledelse, således som de f.eks. er formuleret i publikationen "Staten som aktionær" (Finansministeriet m.fl.), og den af Københavns Borgerrepræsentation vedtagne politik for aktivt ejerskab.

Bestyrelsen drøfter en gang om året selskabets informations- og kommunikationspolitik. Siden 1. kvartal 2005 har selskabet endvidere offentliggjort kvartals-

rapporter, hvor der gives en opdateret status for aktiviteter og økonomiske stilling.

Ørestadsselskabet lægger vægt på åbenhed. Oplysninger om Metroens driftsstabilitet og antallet af passagerer er eksempelvis offentligt tilgængelige. Selskabet er ikke omfattet af Lov om offentlighed i forvaltningen, men bestyrelsen har besluttet, at selskabet skal agere, som var det omfattet af loven. Det indebærer blandt andet, at offentligheden kan søge aktindsigt i selskabets dokumenter.

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.

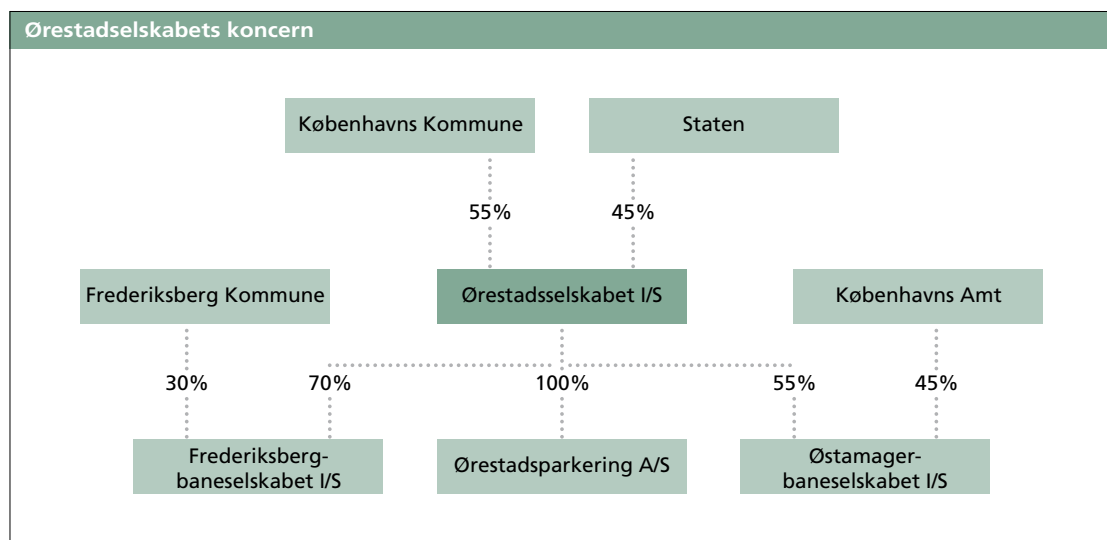
Ved Ørestadslovens vedtagelse var det forudsat, at udviklingen af Ørestad ville tage 30-40 år. Salget blev påbegyndt i 1997 efter tilvejebringelsen af det nødvendige plangrundlag.

Cityringen – Metroens 4. etape

Den 2. december 2005 indgik Regeringen, Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune "Principaftale om Cityring i København og på Frederiksberg". Cityringen vil være en ca. 15 km lang underjordisk ringmetro under City, brokvartererne og Frederiksberg, og vil bestå af 17 stationer, hvoraf de to er en udbygning af allerede eksisterende Metrostationer.

Det forventes, at der i 2006 vil blive fremsat lovforslag, hvor grundlaget for anlægget af Cityringen, herunder blandt andet linjeføring, stationsplaceringer samt selskabsorganisering, forventes at fremgå.

Der er i januar 2006 fremsat lovforslag om en ændring af Lov om Ørestaden mv., hvormed Østamagerbaneselskabet I/S opløses, og Københavns Amts ejerandel i Østamagerbaneselskabet placeres i Ørestadsselskabet. Loven, der indebærer, at Ørestadsselskabet I/S overtager Østamagerbaneselskabet I/S' aktiver og passiver, rettigheder og pligter pr. 1. januar 2007, blev vedtaget den 30. marts 2006.



Økonomi

Årets driftsresultat

Ørestadsselskabets resultat før afskrivninger og finansielle poster udgør for 2005 et regnskabsmæssigt overskud på 386 mio. kr. (358 mio. kr. på koncernniveau). I forhold til 2004 er der tale om en forbedring på 528 mio. kr. (503 mio. kr.).

Den væsentligste årsag til, at resultatet er langt bedre end sidste års resultat, er en forbedring af resultatet for arealudviklingen i Ørestad.

Overskuddet består af nettoindtægter vedrørende Ørestadsarealet på 624 mio. kr. (623 mio. kr.), nettoomkostninger vedrørende Metroen på 42 mio. kr. (60 mio.kr.), personaleomkostninger på 41 mio. kr. (42 mio. kr.), øvrige nettoindtægter på 101 mio. kr. (111 mio. kr.), samt den bogførte værdi af de solgte arealer på 256 mio. kr. (274 mio. kr.). Sidstnævnte omkostning er alene udtryk for en regnskabsmæssig kontering.

Selskabets indtægter ved Ørestadsarealet omfatter årets regnskabsførte salg af arealer på 704 mio. kr. (704 mio. kr.), tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 28 mio. kr. (28 mio.kr.), samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 10 mio. kr. (12 mio. kr.).

På omkostningssiden indgår salgsomkostninger på 16 mio. kr. (16 mio.kr.). I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad. Selskabet har i den forbindelse i 2005 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 102 mio. kr. (105 mio. kr.).

Selskabets andel af resultatet før afskrivninger for driften af Metroen i 2005 udgør et underskud på 8 mio. kr. (10 mio. kr.). Selskabets indtægt har i 2005 udgjort 237 mio. kr. (237 mio. kr.) fra takstfællesskabet, samt 34 mio. kr. (32 mio. kr.), for udlejning af Metroen med

Hovedposter fordelt på aktiviteter				
	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Ørestad, (eksklusiv afgang af arealer)	623	62	624	64
Afgang af arealer	(274)	(170)	(256)	(170)
Metro (eksklusiv afskrivninger)	(60)	15	(42)	10
Personaleomkostninger	(42)	(35)	(41)	(35)
Øvrige	111	(18)	101	(11)
Driftsresultat	358	(146)	386	(142)
Afskrivninger	(374)	(376)	(244)	(248)
Finansielle poster, eksklusiv dagsværdireguleringer	(690)	(595)	(777)	(638)
Resultat	(706)	(1117)	(635)	(1028)
Dagsværdiregulering	(248)	(506)	(248)	(506)
Årets samlede resultat	(954)	(1623)	(883)	(1534)
Andre ejeres andel af årets resultat	(71)	(89)	-	-
Selskabets andel af årets resultat	(883)	(1534)	(883)	(1534)

videre. Omkostninger til betaling for drift af Metroen, kontraktstyring og lignende har i året udgjort 279 mio. kr. (279 mio. kr.).

Resultatet for driften af Metroen inkluderer herudover regulering vedrørende 2004 på 34 mio. kr. (49 mio. kr.) som konsekvens af ændrede takstforudsætninger.

Øvrige nettoindtægter udgøres af indtægter ved salg af arealer udenfor Ørestad på 99 mio. kr. (118 mio. kr.) – primært selskabets salg af den tilbageværende havnegrund (Bryghusgrunden), som ejerne indskød i selskabet i 1994 – indtægter ved blandt andet administration på 24 mio. kr. (17 mio. kr.), samt generelle administrationsomkostninger på 22 mio. kr. (24 mio. kr.)

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 244 mio. kr. (374 mio. kr.).

De finansielle poster omfatter selskabets andel af årets underskud i datterselskaberne på 250 mio. kr., renteindtægter på 239 mio. kr. (75 mio. kr.), samt renteomkostninger på 765 mio. kr. (765 mio. kr.) vedrørende selskabets gæld. Endvidere indgår en dagsværdiregulering, der medfører en regnskabsmæssig omkostning på 248 mio. kr. (248 mio. kr.). Dagsværdireguleringen er ikke udtryk for en egentlig udgift, men alene en regnskabsmæssig kontering. For en nærmere forklaring af dagsværdireguleringen henvises til afsnittet Finansiering.

Selskabets samlede regnskabsmæssige resultat efter finansielle poster udgør et underskud på 883 mio. kr. (954 mio. kr.).

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, indbragt for transport- og energiministeren.

Transport- og Energiministeriet har meddelt selskabet, at Metroen, som led i principaftalen om Cityringen af 2. december 2005, vil indgå i en ny indtægtsdelingsmodel. Dette indebærer blandt andet, at Metroen i årene 2004-2006 vil modtage en aflønning svarende til, at Metroen indplaceres i takstfællesskabet som et selvstændigt trafiksystem. Selskabet har lagt transport- og energiministerens meddelelse til grund for den bogførte takstindbetaling i 2005, inklusiv en regulering for 2004. Fra 2007 vil selskabet modtage en aflønning pr. passager svarende til selskabets tidligere forventninger korrigeret for udviklingen i omfanget af solorejser.

Selskabet lagde for bogføringen i 2004 til grund, at Metroen ville blive indplaceret i indtægtsfordelingssystemet som en bane, primært baseret på forudsætningerne til Ørestadsloven. I regnskabstallene for 2005 er indregnet konsekvenserne af den regulerede aflønning pr. passager for 2004.

Indgåede salgsaftaler efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har Ørestadsselskabet pr. 1. marts solgt byggeretter i Ørestad på i alt ca. 228.000 etagemeter til en samlet sum af 957 mio. kr.

Salget fordeler sig med byggeretter på 202.000 etagemeter til boliger, 25.000 etagemeter til erhvervsformål og 1.000 etagemeter til øvrige formål, herunder skole og daginstitutioner. Som følge af øget efterspørgsel efter byggeretter til erhvervsformål har selskabet pr. 15. marts 2006 hævet prisen til 4.000 kr. pr. etagemeter for erhvervsjord.

Afgørelser ved Højesteret

I forbindelse med udliciteringen af Metroen 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, som den 31. marts 2005 har afsagt dom i sagen, hvor selskabet er blevet frifundet.

Østamagerbaneselskabet er blevet sagsøgt af Amager Metro Gruppen med påstand 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, som den 19. april 2005 har afsagt dom i sagen, hvor Landsrettens dom stadfæstes.

Claim situationen

Den store anlægsentreprenør på Metroens etape 1 og 2A, COMET, har i forbindelse med entreprenørens slutopgørelse over for Metroselskaberne fremsat et krav om merbetaling på ca. 2 mia. 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. 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 2005 sket dels gennem genudlån af statslån, dels under selskabets låneprogram (EMTN).

Ørestadsselskabet havde i 2005 et finansieringsbehov på 1.436 mio. kr. Metroselskabernes samlede finansieringsbehov var i 2005 1.453 mio. kr.

Udnyttelse af låneramme pr. 31. december 2005	
(2005 prisniveau)	Mia. kr.
Nettoprovenu ved lånoptagelse ¹⁾	17,2
- Videreudlån vedr. andre interessenters andele	- 1,4
- Videreudlån til særlige projekter	- 0,2
+/- Korrektion for driftsmellemværender ²⁾	- 0,9
Udnyttelse af Ørestadsselskabets låneramme	14,7

1) Samlede provenu ved optagelse af kort- og langfristede lån (inklusive genudlån til Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet).

2) I driftsmellemværende indgår korte placeringer.

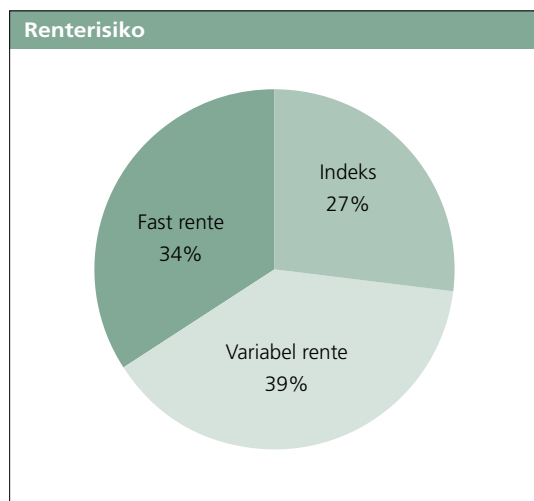
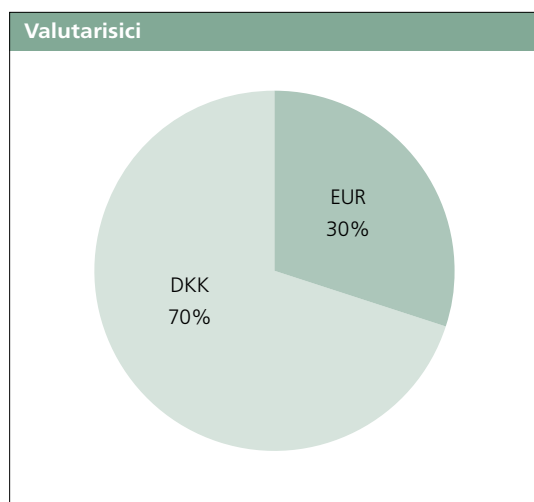
Likviditet

Ørestadsselskabets låneramme udgør 15,5 mia. kr. i 2005-prisniveau (15,9 mia. kr. i 2006-prisniveau). Udnyttelsen af lånerammen udgjorde pr. 31. december 2005 14,7 mia. kr. i 2005-prisniveau.

Selskabets likviditetsbudget 2006 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 vurderinger af fremtidige forhold.

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

Ejendomsmarkedet har udviklet sig mere positivt end selskabets hidtidige forventninger. På den baggrund har selskabet senest i april 2006 revideret de langsigtede forventninger. Det gennemsnitlige arealsalg er budgetteret til 100.000 etagemeter pr. år mod tidligere 75.000 etagemeter pr. år. Samtidig forventes der en hurtigere stigningstakt i salgspriserne, således at gennemsnitsprisen pr. etagemeter vil nå ca. 5.500 kr. (2006-priser) i 2011.



Den positive virkning modvirkes delvis af, at indtægterne fra Metroen de kommende år ikke vil leve op til de hidtidige forventninger. Dette skyldes dels at forventningerne til passagerindsvinget er revideret, dels de ændrede takstforudsætninger.

Der er forudsat en realrente på 4 pct. p.a. Frem til 2009 er der taget hensyn til selskabets faktiske låneportefølje, der pt. finansieres til en realrente under 4 pct. p.a.

Under de givne forudsætninger forventes nettogælden jævnfør likviditetsbudgettet, at have været på sit maksimum i år 2005, hvor den var på 14,7 mia. kr. (2005-priser), og den vil være afdraget i år 2038, det vil sige 31 år efter færdiggørelsen af den samlede Metro. For selskabets to hovedaktiviteter gælder det, at det samlede Ørestadsareal forventes at være afhængt i år 2024, og selskabets årlige nettoindtægter fra banedriften forventes at stige til at udgøre 272 mio. kr. fra 2030. Anlæg af Metroens Etape 1-3 forventes afsluttet i 2007.

Valutarisici

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en treparts-aftale 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 pct. i DKK og 30 pct. 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 2005 fordelt jævnt mellem variabel, fast og indeksbaseret forrentning. Varigheden – den gennemsnitlige rentebindingstid – af selskabets gæld er ultimo 2005 på 5,8 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 2005 steg den regnskabsmæssige gældsbyrde som følge af dagsværdireguleringer med ca. 248 mio. kr. 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 valutawaps. 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 at antal modparter.

Finansieringsresultat	
	Mio. kr.
Låntagning 2005	2.680
– heraf refinansiering	1.233
Langfristet gæld (nominel)	16.042
Langfristet gæld (dagsværdi)	17.459
Banklån	743
Samlet finansomkostning	1.013
– heraf renteomkostninger	748
– heraf valutakursregulering	17
– heraf dagsværdiregulering	248
Rentesats, effektiv rente	4,1 pct.

Ørestad

Introduktion

Visionen for Ørestad er at skabe en levende og varieret bydel med højere læreanstalter, 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 kendetegnende 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, Ørestad City og Ørestad Syd er fastlagt af planlægningsmyndigheden Københavns Kommune på baggrund af oplæg fra Ørestadsselskabet.

Årets økonomiske resultat for Ørestad

Ørestadsselskabet har i 2005 haft nettoindtægter vedrørende arealsalg i Ørestad på 519 mio. kr. (521 mio. kr.), og omkostninger til etablering af infrastruktur i Ørestad på 102 mio. kr. (105 mio. kr.). Dette er højere end selskabets budgetforventninger for året.

Selskabets indtægter ved Ørestadsarealet omfatter årets regnskabsførte salg af arealer på 704 mio. kr.

Driftsresultat for Ørestad				
(1.000 kr.)	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Arealsalgsindtægter	716.903	225.321	714.828	224.356
Tilbageført Grundskyld	28.039	21.059	28.039	21.059
Indtægter i alt	744.942	246.380	742.867	245.415
Omkostninger ved arealsalg	(15.550)	(11.695)	(15.553)	(11.699)
Infrastrukturomkostninger	(105.507)	(172.105)	(102.826)	(169.695)
Omkostninger i alt	(121.057)	(183.800)	(118.379)	(181.394)
Resultat eksklusiv afgang arealer	623.885	62.580	624.488	64.021
Afgang af arealer	(207.595)	(169.580)	(207.595)	(169.580)
Samlet resultat	416.290	(107.000)	416.893	(105.559)
Overskudsgrad	56%	(43)%	56%	(43)%
Resultat Ørestadsparkering i alt	(3.599)	(2.554)	-	-

(704 mio. kr.), tilbageført grundskyld fra Københavns Kommune på 28 mio. kr. (28 mio. kr.), samt bidrag til etablering af kanaler, lejeindtægter og lignende på 10 mio. kr. (12 mio. kr.). På omkostningssiden indgår salgsomkostninger på 16 mio. kr. (16 mio. kr.), samt den bogførte værdi af de solgte arealer i perioden med 208 mio. kr. (208 mio. kr.). Sidstnævnte omkostning er ikke udtryk for en egentlig udgift, men alene en regnskabsmæssig kontering.

Nettoresultatet fra arealudviklingen i Ørestad er 522 mio. kr. (523 mio. kr.) højere end i 2004.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad. Selskabet har i den forbindelse i 2005 afholdt omkostninger til etablering af veje, parker, kanaler med videre for 102 mio. kr. (105 mio. kr.).

Salg

2005 var endnu et godt år for salg af byggeretter i Ørestad. Der blev solgt ca. 224.000 etagemeter, hvilket er rekord.

I 2005 er der indgået en del aftaler med såvel små som store aktører. I den ene ende af skalaen finder man Ørestad Friskole, der har erhvervet sig 340 etagemeter og i den anden ende den norske pensionskasse KLP, der har købt byggeretter til etablering af to erhvervsbyggerier på i alt ca. 75.000 etagemeter.

Årets salg har været positivt påvirket af, at efterspørgslen efter byggeretter til boligjord har været stor, hvilket har indebåret, at selskabet har kunnet hæve prisen.

Salget af grunde i 2005 fordeler sig med henholdsvis ca. 100.000 etagemeter til boliger (44 pct.), ca. 105.000 etagemeter til erhverv (47 pct.) samt ca. 20.000 etagemeter til andre formål (9 pct.).

Langt hovedparten af erhvervsalget er tidligere indgåede optionsaftaler til fast pris, der er blevet kaldt i 2005. Ørestadsselskabet havde ultimo 2005 kun to aftaler tilbage med option på areal til en fast pris.

Der vil i Ørestad samlet kunne bygges 3,1 mio. m² etageareal. Der er ultimo 2005 realiseret et salg på ca.

959.000 etagemeter byggeret, svarende til 31 pct. af det samlede areal i Ørestad.

Sammenlagt har salget pr. 31. december 2005 i alt indbragt ca. 2.250 mio. kr. (i løbende priser).

På baggrund af det realiserede salg har Ørestadsselskabet opjusteret forventningerne til kommende års salg. Der forventes fremover et salg på 100.000 etagemeter pr. år mod tidligere 75.000 etagemeter. Idet der er tale om et gennemsnit set over længere tidsperiode, vil der kunne forekomme udsving mellem årene, uden at dette nødvendigvis indebærer en justering af den langsigtede forudsætning.

Prisen for erhvervsjord udgjorde ultimo 2005 3.100 kr. pr. etagemeter. Ultimo 2005 blev der solgt byggeretter til boliger til 4.500 kr. pr. etagemeter.

Realiseringen af visionen om at Ørestad skal være en mangfoldig bydel er godt på vej. Ultimo 2005 fordeler de solgte grunde i Ørestad sig med 33 pct. til erhverv (kontorer), 31 pct. til bolig og 36 pct. til detailhandel, offentlige institutioner mv.

Det er ligeledes målsætningen, at Ørestad skal have et blandet udbud af boligformer. Baseret på de indgåede salgsaftaler for boligjord ultimo 2005 forventes det, at der inden for de nærmeste par år etableres ca. 3.900 boliger i Ørestad. Heraf udgør 60 pct. private familieboliger, 16 pct. er almene familieboliger og 24 pct. er ungdomsboliger.

Med udgangen af 2005 var skønsvist 700 boliger taget i brug i Ørestad.

En overordnet skønsvist vurdering viser, at ved udgangen af 2005 var der taget ca. 350.000 etagemeter i brug, og ca. 225.000 etagemeter var under opførelse. Af byggerier, der forventes taget i brug i løbet af 2006, kan blandt andet nævnes: Tietgenkollegiet, Bikuben Kollegiet, DR Byen samt boligbyggerierne Horisonten og Copenhagen Golfpark.

Ultimo 2005 udgjorde andelen af private købere, opgjort i forhold til salgssummen, 69 pct. mod 60 pct. ultimo 2004.

Planlægning

I 2005 har Ørestadsselskabet i samarbejde med Københavns Kommune arbejdet med planlægningen af det sydligste bykvarter; Ørestad Syd. Arbejdet er sket på grundlag af Helhedsplanens hovedprincipper og udmøntede i, at Borgerrepræsentationen i december 2005 vedtog en fulgyldig lokalplan for området.

Ørestad Syd skal rumme ca. 1,2 mio. 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 Fælleden vil være en overvægt af boliger.

Efter vedtagelsen af lokalplanen for Ørestad Syd har Ørestadsselskabet i januar 2006 indgået aftale med 6 konsortier om et samlet af salg af byggeretter på ca. 190.000 etagemeter til opførelse af ca. 2.000 boliger.

Infrastruktur

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 2005 og har fulgt hovedtidsplanen og budgettet.

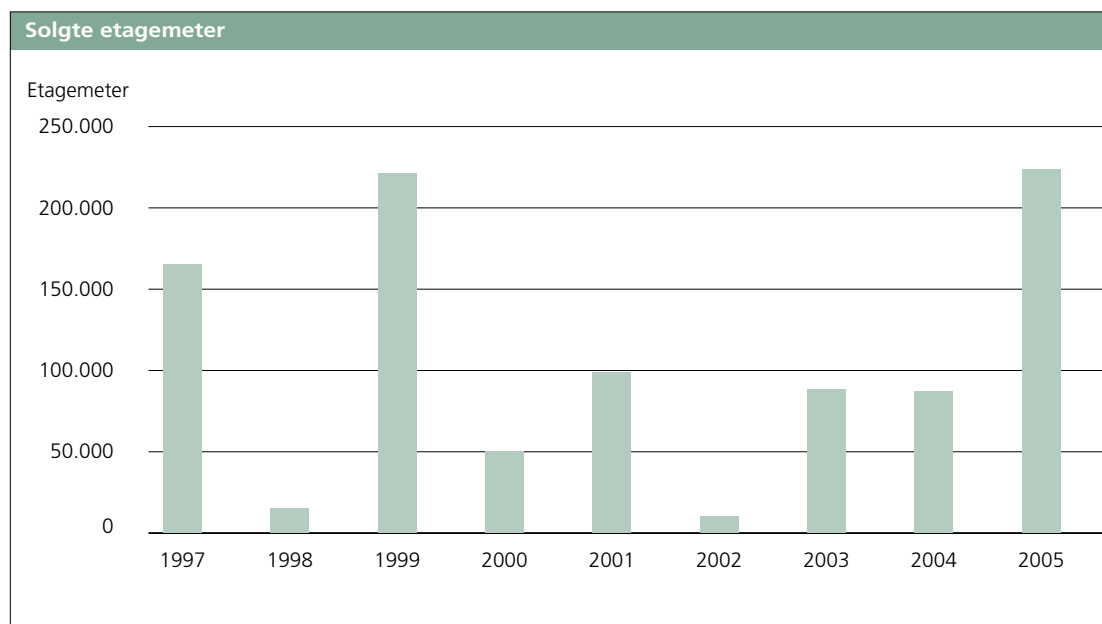
Arbejderne i 2005 har blandt andet omfattet afslutning og indvielse af den 2½ km. lange, Landskabelige Kanal i Ørestad Nord, samt indvielsen af Hein Heinsen skulptur "Den store udveksler", der er placeret ved Vestamager station i Ørestad Syd.

I Ørestad Syd har Ørestadsselskabet primo 2006 igangsat anlægget af arbejdsveje til brug for etableringen af infrastrukturen og byggerierne i Ørestad Syd. Etableringen af den overordnede infrastruktur i Ørestad Syd forventes afsluttet ultimo 2007.

Ørestadsselskabet har en forpligtigelse til i Ørestad City og Ørestad Syd at etablere de i henhold til lokalplanerne påbudte p-pladser. Denne forpligtigelse er overdraget til datterselskabet Ørestadsparkering.

Ørestad – en levende bydel

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



Det er afgørende, at der etableres de nødvendige offentlige institutioner i Ørestad. Der er etableret flere daginstitutioner og en friskole. Ligesom Københavns Kommune har købt et areal til opførelsen af en skole i Ørestad City. Det første spadestik til Ørestad Gymnasium blev taget 1. februar 2005. Det nye gymnasiebyggeri forventes at stå færdigt ved årsskiftet 2006-2007. Gymnasiet påbegyndte dog undervisningen allerede 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. Ørestadsselskabet indgår som samarbejdspartner, katalysator og inspirationskilde til igangsættelse af aktiviteter og projekter, der kan bidrage til en bæredygtig bydel. Bydelen har fået sine første traditioner, foreninger er etableret, og forskellige udviklingsprojekter om bylivet er i fuld gang.

Herunder er nævnt en række tiltag, som Ørestadsselskabet har deltaget i eller stået for i 2005:

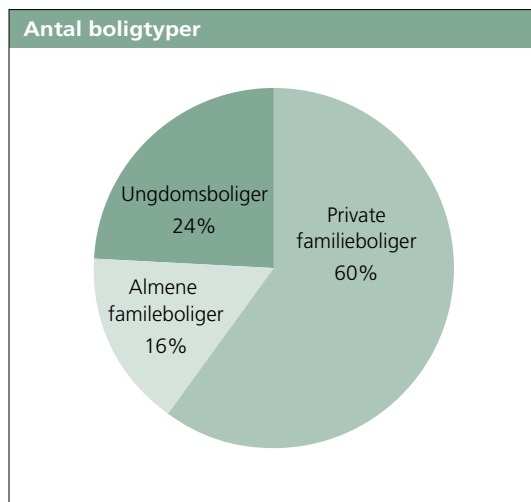
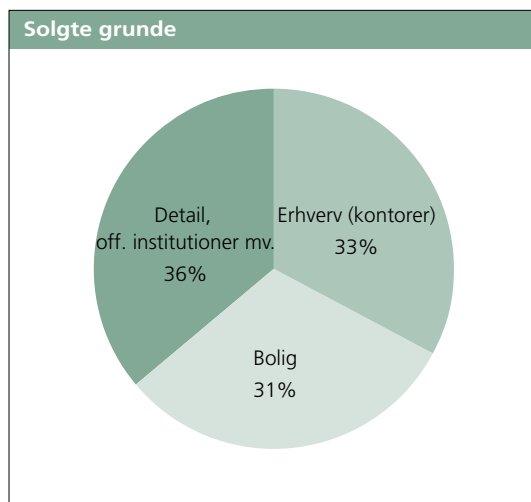
Traditioner og events:

Ørestad har tre større årlige traditioner: Ørestadsløbet i juli, Dansefestival i september og juletræstænding i december. Desuden arrangeres en lang række foredrag og ture med fokus på Ørestads udvikling og naturområde.

Midlertidige aktivitetsområder:

Ørestad Nord Gruppen, der er en aktiv samarbejdspartner i arbejdet med at skabe liv i Ørestad, stod blandt andet bag bydelsåbningen i Ørestad Nord den 23. september med konference. I samme forbindelse blev den såkaldte Mikado-plads mellem IT-Universitetet og Københavns Universitet Amager indviet. Ørestadsselskabet var med til at finansiere indretningen af pladsen, der er et midlertidigt byrum, etableret for en 1 årig periode.

I Ørestad Syd er der etableret en BMX-bane som er et led i de midlertidige aktivitetsområder. Projektet er udviklet i et samarbejde mellem Københavns BMX Klub, Danmarks Idræts-Forbund København, Københavns Kommune og Ørestadsselskabet.



Ligeledes i Ørestad Syd blev der i 2005 anlagt 99 individuelle økologiske, mobile nyttehaver. Se endvidere afsnittet Miljø.

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. Foreningen har i 2005 blandt andet været aktiv med henholdsvis "Ørestad Petanqueklub" og "Ørestad Stavganghold".

Metro Drift

Introduktion

I henhold til Ørestadsloven er driften af Metroen udliciteret. Driftskontrakten 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 som underleverandør til at forestå drift og vedligehold af Metroen.

Årets økonomiske resultat for Metro Drift

Ørestadsselskabet har i 2005 haft et underskud før afskrivninger i forbindelse med driften af Metro på ca. 42 mio. kr. Underskuddet for den samlede Metro (koncernen) har været på ca. 60 mio. kr. Resultatet er dårligere end forventet, hvilket primært skyldes ændrede takstforudsætninger samt et lavere passagertal end forudsat i budgetforventningerne for 2005. De

ændrede takstforudsætninger er en konsekvens af, at Transport- og Energiministeriet har meddelt selskabet, at Metroen, som led i principaftalen om Cityringen af 2. december 2005, vil indgå i en ny indtægtsdelingsmodel. Dette indebærer blandt andet, at Metroen i årene 2004-2006 modtager en lavere aflønning pr. passager end tidligere forudsat. Fra 2007 vil selskabet modtage en aflønning pr. passager svarende til selskabets tidligere forventninger korrigeret for udviklingen i omfanget af solorejser.

Ørestadsselskabets indtægter i 2005 omfatter 237 mio. kr. (237 mio. kr.) fra takstfællesskabet, 28 mio. kr. (28 mio. kr.) for udlejning af Metroen, samt øvrige indtægter på 6 mio. kr. (4 mio. kr.). Omkostninger til betaling for drift af Metroen samt kontraktstyring og lignende har i 2005 udgjort 279 mio. kr. (279 mio. kr.).

Metroens driftsresultat				
(1.000 kr.)	Koncernen		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Takstindbetalinger	236.541	208.863	236.541	208.863
Leje af Metro m.m.	27.629	5.021	27.629	5.021
Øvrige indtægter	3.976	2.719	6.534	12.251
Indtægter i alt	268.146	216.603	270.704	226.135
Betaling for drift	(242.613)	(208.854)	(242.613)	(208.854)
Øvrige driftsomkostninger	(36.015)	(41.621)	(36.015)	(41.621)
Omkostninger i alt	(278.628)	(250.475)	(278.628)	(250.475)
Resultat før afskrivninger ¹⁾	(10.482)	(33.872)	(7.924)	(24.340)
Regulering vedrørende 2004	(-49.038)	49.038	(34.326)	34.327
Resultat før afskrivninger ²⁾	(59.520)	15.166	(42.250)	9.987
Afskrivninger	(372.739)	(374.532)	(243.377)	(246.227)
Samlet resultat	(432.259)	(359.366)	(285.627)	(236.240)
Overskudsgrad ¹⁾	(4)%	(16)%	(3)%	(11)%
Overskudsgrad ²⁾	(22)%	7%	(16)%	4%

1) og 2) Resultat før afskrivninger er angivet før og efter regulering vedrørende 2004 som følge af ændrede takstforudsætninger.

Resultatet for driften af Metroen inkluderer herudover regulering vedrørende 2004 på 34 mio. kr. (49 mio. kr.) som konsekvens af de ændrede takstforudsætninger, jf. ovenfor.

Korrigeres der for de ændrede takstforudsætninger udviser resultatet før afskrivninger således en forbedring på 16 mio. kr. (23 mio. kr.) i forhold til 2004.

Afskrivninger på Metroen er foretaget i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Årets samlede resultat er herigennem belastet med 243 mio. kr. (373 mio. kr.).

Passagertal

Metroen havde i 2005 36 mio. passagerer. I forhold til 2004 er der tale om en vækst på ca. 6 pct.

Det gennemsnitlige antal passagerer pr. hverdagsdøgn lå i december 2005 på 132.000. For hele 2005 havde Metroen gennemsnitligt 116.000 passager pr. hverdagsdøgn.

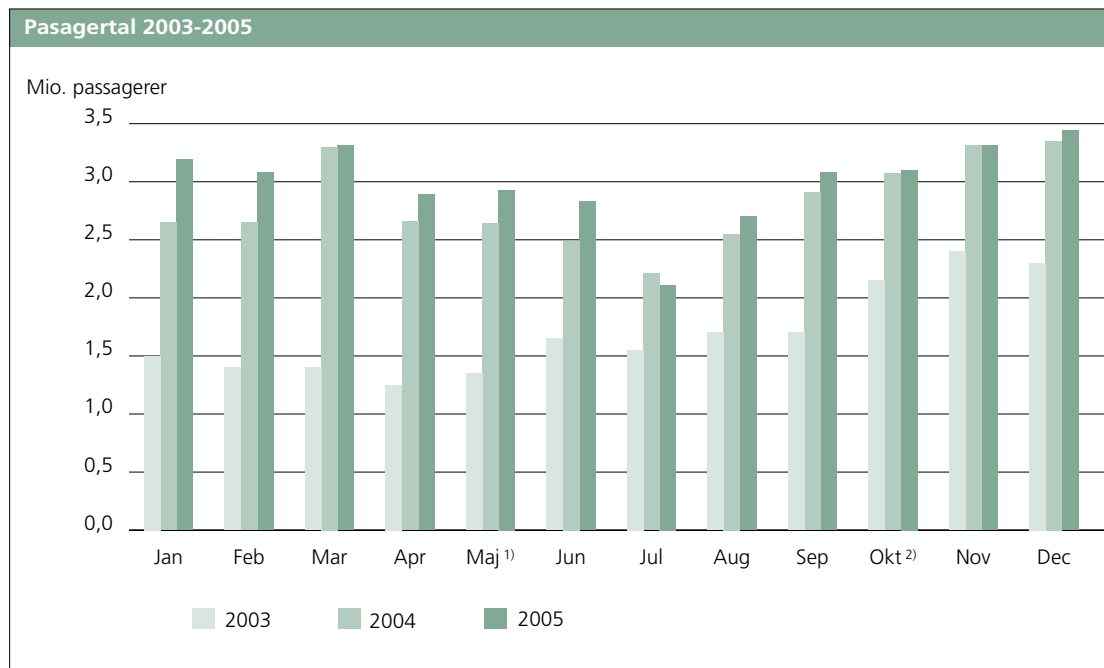
Ørestadsselskabet justerede i efteråret 2005 forventningerne til passagertallet for 2005 til 36 mio. påstiger (mod tidligere forventet 44 mio.). Det er selskabets

vurdering, at det realiserede passagertal er påvirket negativt af terrorangrebet i London i juli, samt driften hos de andre trafiksselskaber.

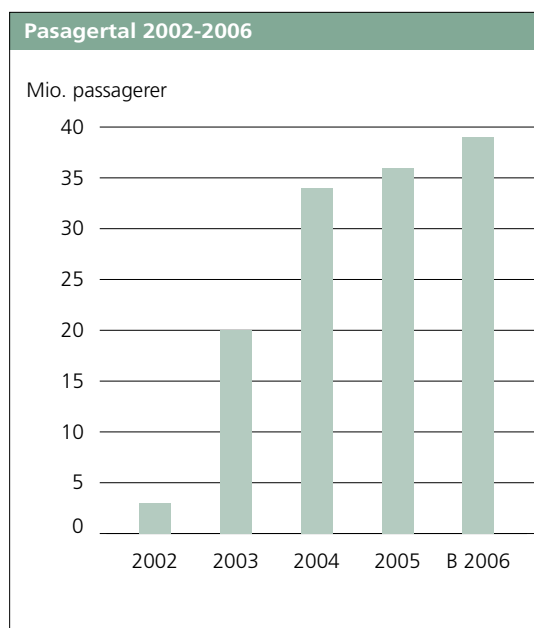
I 2006 er Ørestadsselskabets mål 39 mio. passagerer i Metroen, svarende til en forventet vækst på ca. 8 pct. Passagermålet er opstillet på baggrund af positive forventninger til en øget driftsfrekvens, og til at driftsstabiliteten fortsat er på et højt niveau. De ændringer i omverdenen, som kommer i de kommende år, herunder åbningen af Metroens 3. etape, 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

Selskabets målsætning er en driftsstabilitet på 98 pct. Set som et gennemsnit over hele 2005 har driftsstabiliteten været på ca. 97 pct. Såfremt der ses bort fra strejken i Metro Service i april har den gennemsnitlige driftsstabilitet for hele 2005 udgjort ca. 98 pct. Driftsstabiliteten er den bedste siden Metroen åbnede i 2002.



1) Etape 2a åbnede maj 2003
 2) Etape 2b åbnede oktober 2003



Kundetilfredshed

Metroens seneste kundeundersøgelse fra 4. kvartal 2005, der er udført af Megafon, viser, at 97 pct. af kunderne er generelt tilfredse med Metroen. 85 pct. er tilfredse med driftspålideligheden, mens 94 pct. af kunderne føler sig trygge i Metroen.

Sammenlignet med kundeundersøgelser fra 2004 er der sket en stigning i tilfredsheden blandt kunderne, men der er fortsat plads til forbedringer på delområder.

Elektronisk rejsekort

Ørestadsselskabet er med en aktiepost på 8 pct. aktionær i Rejsekort A/S, der skal tilvejebringe et landsdækkende elektronisk billetsystem. Udover Ørestadssel-

skabet ejes Rejsekort A/S af en række trafikselskaber i Danmark, herunder DSB og HUR. Rejsekortselskabet har på baggrund af udbud indgået en kontrakt med konsortiet East-West.

Sikkerhedsberedskab

Ørestadsselskabets arbejde vedrørende Metroens sikkerhedsberedskab foregår i Beredskabskoordineringsgruppen, som varetager koordinering og planlægning af aktiviteter, og Beredskabsgruppen, som er ansvarlig for status og procedurer.

I Beredskabsgruppen er der i 2006 afholdt seminar med særligt henblik på terrorberedskab. Beredskabsgruppen består af politi og brandvæsen, alarmcentralen og Hovedstadens Sygehusvæsen samt Metro Service og Ørestadsselskabet.

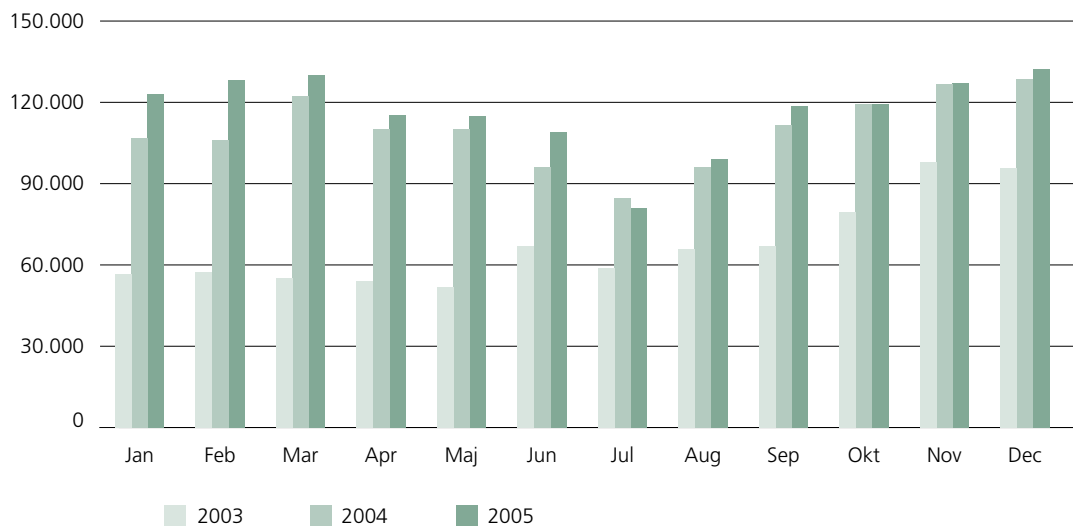
Øvrige driftsforhold

Metroselskaberne har indgået kontrakt med Ansaldo om at drive Metroen. Driftskontrakten består af en fast grundbetaling og en variabel betaling, der blandt andet afhænger af det planlagte kørselsomfang. Hvis det planlagte kørselsomfang ikke gennemføres på grund af manglende drift, reguleres det udbetalte beløb efter en progressiv skala. Hertil kommer forskellige bonus- og bodsbestemmelser, der knytter sig til regularitet, passagertal, passagerklager, rengøring, manglende gennemførelse af vedligehold m.m.

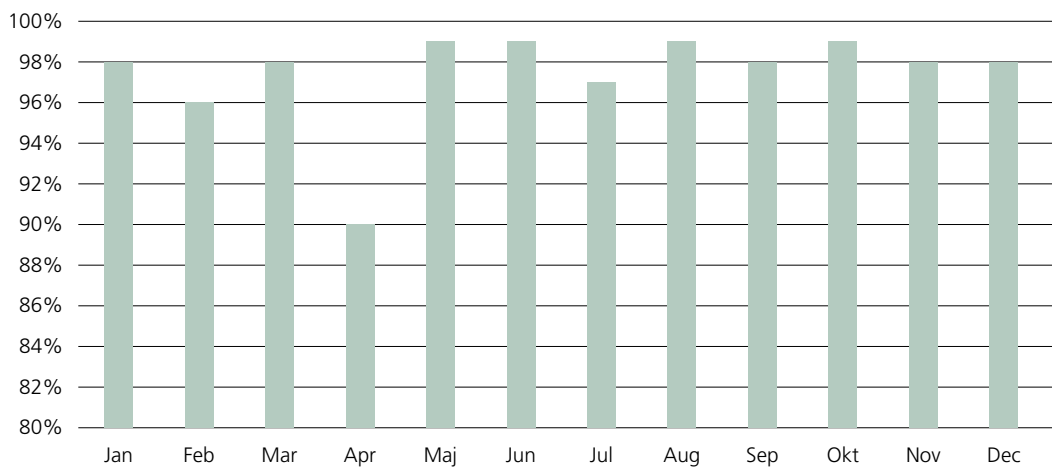
Driftskontrakten med Ansaldo løber til og med oktober 2007. Metroselskabernes bestyrelser har i marts 2006 besluttet at udnytte en optionsaftale, hvormed driftskontrakten med Ansaldo forlænges til oktober 2010.

Metropåstigere pr. gennemsnitligt hverdagsdøgn 2003-2005

Metropåstigere



Metroens driftsstabilitet 2005



Metro Anlæg

Årets investeringer

Med udgangen af 2005 er 11.491 mio. kr. af de samlede anlægsomkostninger vedrørende Metroen på 11.912 mio. kr. afholdt. Dette svarer til en færdiggørelsesgrad på 96 pct.

I 2005 har der været afholdt investeringer på Metroens etape 1-3 på i alt 504 mio. kr. De resterende arbejder forventes at pågå frem til år 2008.

De igangværende investeringer vedrørende Metroen relaterer sig primært til anlægget af 3. etape (Lergravsparken – Lufthavnen). Ultimo 2005 er der på etape 3 afholdt anlægsinvesteringer for i alt 1.327 mio. kr., svarende til ca. 80 pct. af det samlede estimerede slutforbrug.

Investeringerne på etape 3 foretages af Østamagerbaneselskabet, hvor Ørestadsselskabet alene afholder 55 pct. af omkostningerne.

Etape 1-2

Som omtalt andetsteds har anlægsentreprenøren (COMET) indbragt økonomiske krav (claims) mod Ørestadsselskabet og Frederiksbergbaneselskabet for Voldgiftsretten.

Etape 3

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

Metroens investeringsbudget, 2005				
Mio. kr. (2005-priser) ¹⁾	Investeringer i 2005	Investeringer pr. 31/12-2005	Samlet budget	Forventet slutforbrug
1. etape	44	6.915	6.836	6.982
2. etape	27	3.249	3.461	3.277
3. etape	433	1.327	1.653	1.653
I alt	504	11.491	11.950	11.912

1) Eksklusiv omkostninger til mobilisering af driften og til valutakursregulering af anlægskontrakter og omkostninger afholdt på vegne af COMET.

Der har gennem året været fuld aktivitet på hele strækningen. Ultimo 2005 er status for anlægsarbejderne:

- Hovedparten af de indledende arbejder vedrørende ledningsomlægninger m.m. er fuldført, ligesom det er tilfældet for mange af bygge- og anlægsarbejderne.
- Hovedparten af bygge- og anlægsarbejderne er udført, og der udestår primært finisharbejder.
- De elektrotekniske og de jernbanetekniske dele af anlægget er ved at være færdigprojekteret, og produktionen på fabrik er i fuld gang. Selve installationen finder sted primært i 2006.
- Der har i juni 2005 været afholdt rejsegilde på stationerne Øresund og Kastrup og i september 2005 på stationen i lufthavnen.
- Sporarbejdsvedrørende skinnelægning er, bortset fra afslutningen i P-huset ved stationen i lufthavnen, stort set færdigt.
- Den oprindelige station ved Øresundsvej er overdraget til Frilandsmuseet og er flyttet til Andelsbyen i Brede.

Enkelte aktiviteter er forsinkede, men disse er ikke tidskritiske, og det forventes stadig, at den overordnede tidsplan overholdes, således at etape 3 vil kunne gå i drift ultimo 2007.

Østamagerbaneselskabet har tilbudt at overtage 231 boliger i første række til den nye bane. 23 boligejere har taget imod tilbuddet. Selskabet har pr. 31. december 2005 overtaget alle 23 boliger, hvoraf 22 er solgt videre.

Miljø

Ørestad

Ørestadsselskabets vision er, at Ørestad skal indeholde et urbant miljø af høj kunstnerisk og miljømæssig kvalitet, som i samtiden kan fungere som laboratorium for nye ideer og i eftertiden vidne om den stræben, der kendetegnede Københavns planlægning og bygningskunst i begyndelsen af det 21. århundrede. Desuden vægtes integration af by og natur højt med fokus på at opretholde og forbedre de biologiske, landskabelige og rekreative værdier i Ørestads naturområde.

Naturpleje

Ørestadsselskabet har ansvaret for naturplejen i Grønjordssøområdet. Ørestads naturområde byder på 72 hektar varieret landskab med blandt andet vådområder, rørsump og gamle strandenge. Grønjordssøen er det vigtigste fugleområde på Amager Fælled. I området yngler mange arter af danske vand- og sumpfugle.

Ørestadsselskabet gik i 2005 ind i et spændende "boligbyggeri" i samarbejde med Dansk Ornitologisk Forening for at forbedre vilkårene for en lille bestand af sjældne skægmejser.

Som en del af naturplejen afgræsses de oprindelige strandenge i sommerhalvåret af Aberdeen Angus kreaturer. Kreaturerne er med til at holde vegetationen nede og dermed skabe bedre vækstbetingelser for blandt andet den rødlistede brændeskærm.

Natur- og miljøarrangementer

I 2005 afholdt Ørestadsselskabet i alt 14 offentlige natur- og miljøarrangementer i tæt samarbejde med blandt andet Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og Københavns Kommune. Ligeledes deltog Ørestadsselskabet i Miljøfestivalen i Solvang Centeret i et samarbejde med Urbanplanens Partnerskab, og traditionen tro deltog Ørestadsselskabet i Åbent Vestamager 2005 med fokus på friluftsliv med Ørestads Stavgangshold som samarbejdspartner. Samarbejdet med blandt andet Miljøkontrollen, diverse kommuner og miljøbevidste virksomheder fortsatte i 2005 med markedsføring af København som Europas miljøhovedstad.

Ørestad Mobile Øko-haver

Et af Ørestads endnu ubebyggede arealer i Ørestad Syd tæt på Vestamager Metrostation blev i 2005 omdannet til midlertidige øko-haver, der kan flyttes i takt med byudviklingen i Ørestad. Foruden muligheden for egen have midt i byen fungerer haverne som et sted, hvor byens borgere kan mødes. I årets løb blev der afholdt temadage om havebrug, økologi og miljø herunder en offentlig havevandring.

Vandbehandling

I Ørestad håndteres spildevand ved at kloakvand sendes til Lynetten, mens 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.

Jordbehandling

Overskudsjord fra anlæg af veje og kanaler i Ørestad 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 64.500 kubikmeter fyldjord væk fra Ørestad Nord's arealer. De største mængder stammer fra udførelsen af Den Landskabelige Kanal. Af den udgravede jord blev i alt 42.000 kubikmeter genindbygget i forbindelse med anlæg af kælkebakken nordøst for Grønjordssøen, af etableringen af Grønningen og Udsigtsbakken. Resten blev kørt til deponering i "Grøften".

Metro

Metro drift

I 2005 blev Handlingsplanen om mindskelse af støjgener og vibrationer fra Metroen gennemført. Ved Lindevang Station er der blevet indbygget vibrationsdæmpende materiale under sporerne. Efterfølgende har målingsresultater vist, at vibrationer er under det maksimalt tilladelige.

Tunnelvask er gennemført i 2005, og forventes udført hvert halvår i 2006. Analyser af tunnelvaskevandet foretaget i 2005 har vist, at det maksimale udledningskrav er overskredet. Derfor er der indgået aftale med Miljøkontrollen for Frederiksberg og København om afværgesforanstaltninger og det videre forløb.

I slutningen af året blev der foretaget luftmålinger af partikelindholdet på perronen ved Kongens Nytorv Metro station. Ørestadsselskabet afventer analysereultatet.

Metro Anlæg

Naboer og ledningsejere til

Metroens etape 3

Ledningsejerne har i 2005 udført ledningsomlægningerne langs Metroens etape 3 i forbindelse med etablering af ekstra passagemuligheder (gang- og cykelsti-bro samt underføringer).

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

Sikkerhed og arbejdsmiljø

Sikkerhedsarbejdet på etape 3 er i 2005 løbende blevet koordineret med entreprenørerne.

Arbejdsmiljøkampagnen "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 tre prisuddelinger i 2005.

Der har været registreret ni anmeldelsespligtige arbejdsulykker i 2005. Med ca. 460.000 timer på projektet giver dette en ulykkesfrekvens på ca. 20,4 per million arbejdstimer, hvilket er lidt lavere end sidste år (20,9) og lavere end den gennemsnitlige ulykkesfrekvens i bygge- og anlægsbranchen. I anlægget af Metroens etape 1 og 2 udgjorde slutfrekvensen for arbejdsulykker ca. 22 per million arbejdstimer.

Grundvand

Bygge- og anlægsentreprenøren på etape 3 har som forudsat fået tilladelse til nødvendige grundvands-sænkninger og udledning af grundvand til Øresund, såvel i Københavns som Tårnby Kommune. Det op-pumpede grundvand har været ledt igennem effektive vandrensningsanlæg, og entreprenøren har overvåget grundvandsniveauer og grundvandskemi til myndighedernes og Ørestadsselskabets tilfredshed. Grundvands-sænkningen er nu standset, og der udestår sløjfning af brønde og fjernelse af midlertidige installationer.

Ørestadsparkering A/S

Ørestadsparkering A/S

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 alle brugere af Ørestad. Alle parkeringspladser kan mod betaling benyttes af samtlige licensindehavere – det vil sige både erhvervslicenser og beboerlicenser mv.

Selskabet er ikke omfattet af statsgaranti, og aktiviteterne i Ørestadsparkering A/S er uden for Ørestadsselskabets låneramme.

I 2005 har opgaverne primært koncentreret sig om: Etablering af nyt midlertidigt terrænparkeringsanlæg nord for VM-husene, etablering af nyt Park & Ride anlæg syd for motorvejen ved Hannemanns Allé og færdigprojektering af p-hus på grunden ved det kommende Ørestad Gymnasium. Endvidere er der arbejdet med forprojektering af to parkeringshuse i samarbejde med blandt andet Plot Arkitekter og Per Høpfner samt Kuben A/S, samt gennemført analyser

og studier af automatiske parkeringshuse, herunder deltagelse i et samarbejde med Københavns Kommune om udarbejdelsen af retningslinier vedrørende Parkering, Sikkerhed, Uheld, Redning og Rydning (P-SURR) i forbindelse med planlægning og projektering af parkeringsanlæg i Københavns Kommune.

Årets resultat for 2005 udgør et underskud på 4 mio. kr., hvilket er større end resultatet for 2004. Underskuddet i 2005 består primært af administrationsomkostninger og afskrivninger. Der er i 2005 foretaget investeringer for 11 mio. kr.

Indsatsen i 2006 vil være koncentreret om opførelse af tre parkeringsanlæg ved henholdsvis Ørestad Gymnasium, "Bjerget" (Ørestads Boulevard) samt C.F. Møllers Allé, detailprojektering af det automatiske anlæg på Edvard Thomsens Vej, detailprojektering af de to første automatiske p-anlæg i Syd, udvikling af to p-anlæg ved henholdsvis Hannemanns Allé og Arne Jacobsens Allé (ved Fields), samt udvikling af fiberoptisk netværk til fremtidig datakommunikation mellem samtlige anvisningsskilte og parkeringsanlæg.

De første permanente parkeringsanlæg (Parkeringshuset ved Ørestad Gymnasium og "Bjerget") forventes taget i drift i år 2007.

Koncern- og årsregnskab

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% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøve 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 mellemværender 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%. 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, bidrag fra datterselskaber, samt reklameindtægter o.lign. 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 nettoprovener på grundskyld og dækningsafgift for solgte arealer i Ørestad, direkte infrastrukturbidrag fra købere af arealer i Ørestad, administrationsbidrag fra datterselskaber og indtægter fra bl.a. 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 m.v. 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 mv. Kostprisen omfatter herudover de indirekte omkostninger, der er medgået i fremstillingsperioden og som kan henføres til Metro.

Renteomkostninger m.v. 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 o.lign. 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 m.v. 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 30.000 kr. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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 kr., 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.

Pengestrømsoppgørelse

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 erhvervs-mæssig 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 2005

Note	(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
		2005	2004	2005	2004
	Indtægter				
2	Salg af arealer	822.149	235.509	802.789	213.438
3	Metroindtægter	0	56.778	0	56.778
3	Takstindbetalinger	175.243	270.161	175.243	270.161
	Værdi af eget arbejde	15.721	130	0	0
2	Andre driftsindtægter	42.138	35.827	62.551	39.373
		1.055.251	598.405	1.040.583	579.750
	Omkostninger				
13,14	Afgang af arealer	-273.988	-191.460	-255.628	-169.580
	Arealsalgsmkostninger	-17.285	-14.001	-15.553	-11.699
3	Metroomkostninger	-234.763	-311.773	-217.493	-316.952
4	Personaleomkostninger	-42.316	-35.578	-40.553	-34.522
2,5	Andre eksterne omkostninger	-128.956	-191.151	-125.866	-188.946
7,8,13	Afskrivninger	-373.851	-376.187	-243.508	-247.561
		-1.071.159	-1.120.150	-898.601	-969.260
1	Resultat før finansielle poster	-15.908	-521.745	141.982	-389.510
6	Finansielle poster				
10	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	-250.309	-208.781
	Finansielle indtægter	74.786	73.446	237.825	260.496
	Finansielle omkostninger	-1.013.301	-1.196.346	-1.012.867	-1.196.217
	Aktivering af finansielle nettoomkostninger	201	21.797	0	0
		-938.314	-1.101.103	-1.025.351	-1.144.502
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat	-954.222	-1.622.848	-883.369	-1.534.012
	Andre ejeres andel af koncernens resultat	-70.853	-88.836	0	0
	Selskabets andel af årets resultat	-883.369	-1.534.012	-883.369	-1.534.012
	Forslag til resultatdisponering				
	Overført til næste år			-883.369	-1.534.012
				-883.369	-1.534.012

Balance

Pr. 31. december 2005

Note	(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
		2005	2004	2005	2004
ANLÆGSAKTIVER					
Materielle anlægsaktiver					
8	Metro	11.611.237	11.904.036	7.712.313	7.904.520
9	Anlæg af Metro	1.253.024	949.185	0	0
13	Parkeringsanlæg	32.570	22.475	0	0
7	Driftsmidler og inventar	250	157	250	157
		12.897.081	12.875.853	7.712.563	7.904.677
Finansielle anlægsaktiver					
10	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	631.809	472.634
11	Andre kapitalandele	7.802	1.813	7.802	1.813
12	Tilgodehavende – Frederiksbergbaneselskabet	0	0	4.426.000	4.367.130
12	Tilgodehavende – Frederiksberg Kommune	200.745	204.553	0	0
12	Øvrige tilgodehavender	7.037	825	7.037	825
		215.584	207.191	5.072.648	4.842.402
	Anlægsaktiviteter i alt	13.112.665	13.083.044	12.785.211	12.747.079
OMSÆTNINGSAKTIVER					
13	Ørestadsarealet	2.966.267	3.184.673	2.966.267	3.184.673
14	Andre arealbesiddelser	6.600	95.743	0	48.033
15	Tilgodehavender				
	Tilgodehavende – Frederiksbergbaneselskabet	0	0	0	86.983
	Tilgodehavende – Østamagerbaneselskabet	0	0	137.109	176.153
	Tilgodehavende – Ørestadsparkering A/S	0	0	98	611
	Andre tilgodehavender	1.964.512	1.706.814	1.705.986	1.458.553
		1.964.512	1.706.814	1.843.193	1.722.300
	Likvide midler	939.187	24.218	938.421	24.212
	Omsætningsaktiver i alt	5.876.566	5.011.448	5.747.881	4.979.218
	AKTIVER I ALT	18.989.231	18.094.492	18.533.092	17.726.297

Balance

Pr. 31. december 2005

Note (1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
16 KAPITALINDESTÅENDE				
Pr. 1. januar	834.745	2.557.765	834.745	2.557.765
Årets tilgang	-894.181	-1.723.020	-894.181	-1.723.020
	-59.436	834.745	-59.436	834.745
Andre ejeres relative andel	431.169	359.071	0	0
17 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
Langfristede gældsforpligtelser	17.459.040	15.307.270	17.459.040	15.307.270
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
17 Banklån	765.243	1.241.743	743.164	1.234.190
Kreditorer	121.436	119.468	119.258	118.456
18 Anden gæld	271.779	232.195	271.066	231.636
	1.158.458	1.593.406	1.133.488	1.584.282
Gældsforpligtelser i alt	18.617.498	16.900.676	18.592.528	16.891.552
PASSIVER I ALT	18.989.231	18.094.492	18.533.092	17.726.297
19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
20 Revisionshonorar				
21 Nærtstående parter				

Pengestrømsopgørelse

(1.000 kr.)	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Arealindtægter mv.	864.287	271.336	865.340	252.811
Metroindtægter	0	56.778	0	56.778
Takstindbetalinger	175.243	270.161	175.243	270.161
Arealsalgsomkostninger	-17.285	-14.001	-15.553	-11.699
Metroomkostninger	-234.763	-311.773	-217.493	-316.952
Personaleomkostninger	-42.316	-35.578	-40.553	-34.522
Andre eksterne omkostninger	-128.956	-191.151	-125.866	-188.946
Tilgang arealbesiddelser	-5.750	-44.140	0	0
	610.460	1.632	641.118	27.631
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Direkte aktiverede omkostninger anlæg	-350.416	-649.697	-51.153	-161.037
7 Nettokøb af anlægsaktiver	-242	-65	-242	-65
Indskud i kapitalandele	-5.989	0	-272.948	-535.047
	-356.647	-649.762	-324.343	-696.149
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Låneoptagelse, netto	2.151.770	2.048.847	2.151.770	2.048.847
Banklån	-476.500	-641.986	-491.026	-649.539
Tilgodehavender	-260.102	-80.592	-328.500	169.226
Andre ejers indskud	142.950	407.849	0	0
Kreditorer og anden gæld	41.553	55.458	40.232	54.245
Nettofinansieringsomkostninger	-938.515	-1.122.900	-775.042	-935.721
	661.156	666.676	597.434	687.058
Årets ændring i likvide midler	914.969	18.546	914.209	18.540
Likvide midler primo	24.218	5.672	24.212	5.672
Likvide midler ultimo	939.187	24.218	938.421	24.212

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noter

Note 1 Segmentoplysninger

<i>Koncern</i>	<i>Metro</i>	<i>Ørestad</i>	<i>Ikke fordelt</i>	<i>I alt</i>
Indtægter	175.243	744.942	135.066	1.055.251
Omkostninger	-607.502	-329.633	-134.024	-1.071.159
Resultat før finansielle poster	-432.259	415.309	1.042	-15.908

Anlægsaktiver	12.864.261	32.570	215.834	13.112.665
Omsætningsaktiver	0	2.966.267	2.910.299	5.876.566

<i>Ørestadsselskabet I/S</i>	<i>Metro</i>	<i>Ørestad</i>	<i>Ikke fordelt</i>	<i>I alt</i>
Indtægter	175.243	742.867	122.473	1.040.583
Omkostninger	-460.870	-325.974	-111.757	-898.601
Resultat før finansielle poster	-285.627	416.893	10.716	141.982

Anlægsaktiver	7.712.313	0	5.072.898	12.785.211
Omsætningsaktiver	0	2.966.267	2.781.614	5.747.881

Note 2 Salg af arealer

Salg af arealer i 2005 vedrører selskabets arealer i Ørestad, i Københavns Havn samt arealer, der grænser op til banearalerne. I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad (herunder parkering). En del af årets samlede salgsindtægt anvendes således til dette formål.

Selskabet har vedrørende salg til en samlet værdi af 128 mio. kr. aftalt at selskabet under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

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 2005 modtaget 28 mio. kr., der indgår i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter".

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Note 3 Metro				
METROINDTÆGTER				
Udlejning af Metro	27.629	54.059	27.629	54.059
Øvrige indtægter	3.976	2.719	6.534	2.719
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	-31.605	0	-34.163	0
I alt	0	56.778	0	56.778
Takstindbetalinger	236.541	270.161	236.541	270.161
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	-61.298	0	-61.298	0
Takstindbetalinger, i alt	175.243	270.161	175.243	270.161
METROOMKOSTNINGER				
Betaling for drift	-242.613	-270.152	-242.613	-270.152
Kontraktstyring mv.	-26.745	-27.451	-26.745	-27.451
Øvrige omkostninger	-9.270	-14.170	-9.270	-19.349
Regulering vedr. 2004 jf. nedenfor	43.865	0	61.135	0
I alt	-234.763	-311.773	-217.493	-316.952
Resultat før afskrivninger	-59.520	15.166	-42.250	9.987
Afskrivninger	-372.739	-374.532	-243.377	-246.227
Resultat før finansielle poster	-432.259	-359.366	-285.627	-236.240
Anlægsaktiver pr. 31. december 2005, jf. note 8 og 9	12.864.261	12.853.221	7.712.313	7.904.520

Selskabet har udliciteret driften af Metroen. Lejebetalingen afhænger af Metroens samlede driftsresultat. Takstindbetalingen er baseret på en gennemsnitlig passagerindtægt pr. påstiger på 6,48 kr. i 2005. I øvrige indtægter i Ørestadsselskabet indgår bidrag fra Frederiksbergbaneselskabet på 2 mio. kr. I regulering vedrørende 2004 indgår endvidere reguleret bidrag fra Frederiksbergbaneselskabet på 15 mio. kr. (indtægt).

I regnskabstallene for 2005 er indregnet konsekvenserne af regulerede takstindbetalinger for 2004. Reguleringen er en konsekvens af den af transport og energiministeren udmeldte nye indtægtsdelingsmodel, som indgår i principaftalen om udvidelsen af Metroen med en Cityring, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Konsekvenserne vedrørende 2004 fremgår særskilt under de enkelte hovedposter ovenfor.

Resultatet før afskrivninger for Metro i 2005 udgør, eksklusiv de samlede konsekvenser af reguleringen for 2004, et underskud på 10 mio. kr. for koncernen og 8 mio. kr. for Ørestadsselskabet. Tilsvarende ville resultatet i 2004 inklusive konsekvenserne af reguleringen udgøre et underskud på 34 mio. kr. for koncernen og 25 mio. kr. for Ørestadsselskabet.

Note 4 Personaleomkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Lønninger og honorarer	35.457	29.915	34.050	28.969
Pensioner	4.346	3.546	4.177	3.445
Udgifter til social sikring	1.501	1.176	1.314	1.174
Øvrige personaleomkostninger	1.012	941	1.012	934
	42.316	35.578	40.553	34.522
Heraf udgør:				
Løn til direktionen	3.757	2.164	2.952	1.484
Pension til direktionen	554	315	433	215
Honorar til bestyrelsen	890	870	610	594
Gennemsnitligt antal medarbejdere (årsværk)	65	60	63	59

Resultatløn for Ørestadsselskabets direktion udgør op til 15 % af deres løn.

Note 5 Andre eksterne omkostninger

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Administrationsomkostninger	14.843	14.012	12.916	13.038
Konsulentomkostninger	30.833	35.303	29.670	34.072
Anlægsomkostninger (infrastruktur)	83.280	141.836	83.280	141.836
	128.956	191.151	125.866	188.946

Under andre eksterne omkostninger indgår i alt 102 mio. kr. (170 mio. kr. i 2004) 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 2005 er der bogført en udgift under markedsværdiregulering på i alt 248 mio. kr. (udgift på 506 mio. kr. i 2004).

I moderselskabet er indregnet renteindtægter fra datterselskaber på i alt 189 mio. kr. (208 mio. kr. i 2004).

Note 7 Driftsmidler og inventar

	Koncern	Ørestadsselskabet I/S
ANSKAFSELSESSUM		
Pr. 1. januar 2005	5.759	5.759
Årets tilgang	242	242
Årets afgang	-157	-157
Pr. 31. december 2005	5.844	5.844
AFSKRIVNINGER		
Pr. 1. januar 2005	5.602	5.602
Årets tilgang	149	149
Årets afgang	-157	-157
Pr. 31. december 2005	5.594	5.594
Bogført værdi pr. 31. december 2004	157	157
Bogført værdi pr. 31. december 2005	250	250

Afskrivningerne foretages lineært over aktiverens forventede levetid.

Note 8 Metro Anlæg

Koncern	Tunnel og skal af underjordiske stationer	Andre faste anlæg	Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	Øvrige tekniske installationer	Mindre anlægs-komponenter	I alt
ANSKAFSELSESSUM						
Pr. 1. januar 2005	5.378.245	3.085.741	3.110.908	958.902	103.000	12.636.796
Årets tilgang	31.204	17.407	22.603	8.709	0	79.923
Pr. 31. december 2005	5.409.449	3.103.148	3.133.511	967.611	103.000	12.716.719
AFSKRIVNINGER						
Pr. 1. januar 2005	105.659	129.374	239.918	187.715	70.094	732.760
Årets tilgang	54.779	62.827	127.947	97.827	29.342	372.722
Pr. 31. december 2005	160.438	192.201	367.865	285.542	99.436	1.105.482
Bogført værdi pr. 31. december 2004	5.272.586	2.956.367	2.870.990	771.187	32.906	11.904.036
Bogført værdi pr. 31. december 2005	5.249.011	2.910.947	2.765.646	682.069	3.564	11.611.237

I bogført værdi pr. 31. december 2005 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 1.103 mio. kr.

Ørestadsselskabet I/S	Tunnel og skal af underjordiske stationer	Andre faste anlæg	Rullende materiel, mekaniske og elektriske installationer	Øvrige tekniske installationer	Mindre anlægs-komponenter	I alt
ANSKAFELSESSUM						
Pr. 1. januar 2005	3.336.373	2.585.690	1.853.050	583.865	77.000	8.435.978
Årets tilgang	18.420	14.276	13.614	4.843	0	51.153
Pr. 31. december 2005	3.354.793	2.599.966	1.866.664	588.708	77.000	8.487.131

AFSKRIVNINGER						
Pr. 1. januar 2005	73.214	113.483	160.311	128.126	56.324	531.458
Årets tilgang	33.952	52.626	76.609	59.497	20.676	243.360
Pr. 31. december 2005	107.166	166.109	236.920	187.623	77.000	774.818

Bogført værdi pr. 31. december 2004	3.263.159	2.472.207	1.692.739	455.739	20.676	7.904.520
--	------------------	------------------	------------------	----------------	---------------	------------------

Bogført værdi pr. 31. december 2005	3.247.627	2.433.857	1.629.744	401.085	0	7.712.313
--	------------------	------------------	------------------	----------------	----------	------------------

I bogført værdi pr. 31. december 2005 er indeholdt finansieringsomkostninger i anlægsfasen på i alt 697 mio. kr.

Note 9 Anlæg af Metro

Koncern	Direkte aktiverede omkostninger	Værdi af eget arbejde	Finansieringsomkostninger (netto)	I alt
ANSKAFELSESSUM				
Pr. 1. januar 2005	854.669	1.571	92.945	949.185
Årets tilgang	288.118	15.721	0	303.839
Pr. 31. december 2005	1.142.787	17.292	92.945	1.253.024

Note 10 Kapitalandele i tilknyttede selskaber

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

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

Selskaberne har hjemsted i Københavns Kommune.

<i>Ørestadsselskabet I/S</i>	<i>Ørestads- parkering A/S</i>	<i>Frederiksberg- baneselskabet I/S</i>	<i>Østamager- baneselskabet I/S</i>	<i>Kapitalandele i alt</i>
Pr. 1. januar 2005	13.494	0	459.140	472.634
Kapitalindskud	0	79.090	187.869	266.959
Årets tilgang/afgang	-3.598	-221.614	-25.096	-250.308
Nulstilling jf. regnskabspraksis	0	142.524	0	142.524
Pr. 31. december 2005	9.896	0	621.913	631.809

Moderselskabets kapitalandel i Frederiksbergbaneselskabet I/S er målt til 0 kr. som følge af negativ regnskabsmæssig indre værdi. Tilgodehavende hos Frederiksbergbaneselskabet er nedskrevet med moderselskabets andel.

I årets tilgang/afgang indgår nedskrivning af Ørestadsselskabets kapitalindskud i Østamagerbaneselskabet med 25 mio. kr., således at det registrerede kapitalindskud i 2005 svarer til selskabets relative ejerandel på 55%. Nedskrivningen indgår under "Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber" i resultatopgørelsen.

Note 11 Andre kapitalandele

Andre kapitalandele udgøres af selskabets aktier i Rejsekort A/S opgjort til kostpris. Aktiebesiddelsen udgør mindre end 10% af den samlede aktiekapital i Rejsekort A/S. I 2005 har selskabet foretaget kapitalindskud på 6 mio. kr.

Note 12 Finansielle anlægsaktiver/tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender hos Frederiksbergbaneselskabet består af Frederiksbergbaneselskabets andel af de fælles anlægs- og projekteringsomkostninger mv. samt hertil medgåede finansieringsudgifter, som ved årsskiftet var endeligt fastlagt i form af gældsbreve. Årets tilgang i tilgodehavendet udgør 59 mio. kr.

Koncernens tilgodehavende hos Frederiksberg Kommune vedrører meromkostninger til flytning af Frederiksberg Station, samt overdækning med videre af strækningen Frederiksberg til Solbjerg. Kommunens betaling for meromkostningerne sker sammen med betalingen af kommunens andel af øvrige anlægsomkostninger til Frederiksbergbanen. Årets nettoafgang udgør 4 mio. kr.

Øvrige tilgodehavender er selskabets ansvarlige lånekapital i Rejsekort A/S. I 2005 har selskabet indskudt ansvarlig lånekapital på 6 mio. kr.

Note 13 Ørestadsarealet

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
AREALINDTÆGTER				
Salg af arealer	704.047	213.438	704.047	213.438
Kanalbidrag o.lign.	112	6.891	112	6.891
Tilbageført grundskyld	28.039	21.059	28.039	21.059
Øvrige indtægter	12.744	4.992	10.669	4.027
Arealindtægter i alt	744.942	246.380	742.867	245.415
AREALOMKOSTNINGER				
Afgang af arealer	-207.595	-169.580	-207.595	-169.580
Areal salgssomkostninger	-15.550	-11.695	-15.553	-11.699
Infrastruktur omkostninger	-105.507	-172.105	-102.826	-169.695
Arealomkostninger, i alt	-328.652	-353.380	-325.974	-350.974
Afskrivninger	-981	-391	0	-70
Resultat før finansielle poster	415.309	-107.391	416.893	-105.629
PARKERINGSANLÆG				
Anskaffelsessum				
Pr. 1. januar 2005	22.796	18.614	0	0
Årets tilgang	11.076	4.182	0	0
Pr. 31. december 2005	33.872	22.796	0	0
Afskrivninger				
Pr. 1. januar 2005	321	0	0	0
Årets tilgang	981	321	0	0
Pr. 31. december 2005	1.302	321	0	0
Bogført værdi 31. december 2004	22.475	18.614	0	0
Bogført værdi 31. december 2005	32.570	22.475	0	0
ØRESTADSAREALET				
Pr. 1. Januar 2005	3.184.674	3.543.261	3.184.674	3.543.261
Regulering	-10.812	-189.008	-10.812	-189.008
Årets afgang	-207.595	-169.580	-207.595	-169.580
Pr. 31. december 2005	2.966.267	3.184.673	2.966.267	3.184.673

De indskudte arealer i Ørestad er værdiansat til arealernes seneste offentlige vurdering i 2004. Selskabet har klaget over vurderingen. Årets afgang vedrører solgte arealer i Ørestad.

Note 14 Andre arealbesiddelser

Andre arealbesiddelser vedrører indskuddet af grund på Christians Brygge i Københavns Havn. Grunden er optaget til indskudsværdien på 48 mio. kr. 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." Arealet er afhændet i 2005.

Østamagerbaneselskabet har, i forbindelse med anlæg af Metro (etape 3), overtaget arealer, dels i forbindelse med ekspropriation, dels boliger beliggende i 1. række til Metroen. Arealerne er værdiansat til arealernes seneste offentlige vurdering.

Note 15 Omsætningsaktiver/tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender hos Frederiksbergbaneselskabet og Østamagerbaneselskabet består af de to selskabers andel af de fælles anlægs- og projekteringsomkostninger m.v. samt hertil medgæede finansieringsudgifter. Moderselskabets tilgodehavende hos Frederiksbergbaneselskabet er nedskrevet som følge af negativ regnskabsmæssig indre værdi.

Selskabet har med henblik på at sikre anlægsentreprenøren en rimelig likviditet i anlægsperioden etableret en likviditetsordning (likviditetsbro). I "Andre tilgodehavender" pr. 31. december 2005 er indeholdt en akkumuleret udbetaling på 839 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 671 mio. kr.

Under andre tilgodehavender indgår tillige tilgodehavende moms m.v. med 211 mio. kr. og periodeafgrænsningsposter på 21 mio. kr.

Af selskabets tilgodehavender pr. 31. december 2005 forfalder 1.393 mio. kr. til betaling senere end 1. januar 2007.

Note 16 Kapitalindestående

Koncern	Indskud af arealer	Regulering af arealværdier	Andre reguleringer	Overført overskud	I alt
Pr. 1. januar 2005	436.694	3.649.954	63.837	-3.315.740	834.745
Tilgang	0	-10.812	0	-883.369	-894.181
Pr. 31. december 2005	436.694	3.639.142	63.837	-4.199.109	-59.436

Andre ejeres relative andel af datterselskaber 431.169

Ørestadsselskabet I/S	Indskud af arealer	Regulering af arealværdier	Andre reguleringer	Overført overskud	I alt
Pr. 1. januar 2005	436.694	3.649.954	63.837	-3.315.740	834.745
Tilgang	0	-10.812	0	-883.369	-894.181
Pr. 31. december 2005	436.694	3.639.142	63.837	-4.199.109	-59.436

Kapitalindestående primo består af ejernes oprindelige indskud af Ørestadsarealet på 112 mio. kr. i 1995 og indskuddet af grunde og bygninger i Københavns Havn på 324 mio. kr. 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 2005 i tilknyttede selskabers kapitalindestående, jf. note 10.

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

Note 17 Langfristede gældsforpligtelser

	<i>Nominal låneportefølje</i>	<i>Kursudsving</i>	<i>I alt</i>
Langfristet gæld pr. 1. januar 2005	14.021.749	1.285.521	15.307.270
Årets nettotilgang	2.020.485	131.285	2.151.770
Langfristet gæld pr. 31. december 2005	16.042.234	1.416.806	17.459.040

Fra selskabets langfristede gæld pr. 1. januar 2005 er overført 707 mio. kr. til banklån under kortfristet gæld (nominelt 700 mio. kr.). Denne gældspost forfalder til indfrielse i 2006. Af den anførte tilgang under kursudsving udgør årets markedsværdireguleringer i alt en udgift på 248 mio. kr.

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 pr. 31. december 2005 opgjort i mio. kr.

<i>Forfaldstidspunkt</i>	<i>Nominal låneportefølje</i>	<i>Fast forrentning inkl. swap</i>	<i>Effektiv rente</i>
1 - 5 år	7.997	2.722	-
> 5 år	8.045	6.717	-
	16.042	9.438	-
0 - 1 år	700	700	-
	16.742	10.138	4,1%

Valutaeksposering pr. 31. december 2005 opgjort i mio. kr.

<i>Valuta</i>	<i>Betaling/ udløb</i>	<i>Nominal gældsforpligtelse</i>	<i>Afdækket af valutaswap mv.</i>	<i>Nettoposition</i>
EUR	< 1 år	0	0	0
EUR	> 1 år	4.203	0	4.203
GBP	< 1 år	0	0	0
GBP	> 1 år	780	780	0
NOK	< 1 år	0	0	0
NOK	> 1 år	1.215	1.215	0
		6.198	1.995	4.203

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 269 mio. kr.

Note 18 Anden gæld

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Skyldig A-skat m.v.	266	245	58	60
Skyldige feriepenge	5.631	5.023	5.631	5.023
Skyldige omkostninger	265.882	226.927	265.377	226.553
	271.779	232.195	271.066	231.636

Af skyldige omkostninger vedrører 139 mio. kr. periodiserede rentebetalinger.

Note 19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

<i>Alle beløb er angivet i 2005-prisniveau.</i>	<i>Igangværende kontrakter, Metro (mio. kr.)</i>
Ørestadsselskabet	12
Frederiksbergbaneselskabet	4
Østamagerbaneselskabet	231
Samlet	247

De indgåede igangværende kontrakter med rådgivere og entreprenører vedrørende Metro har en samlet restværdi på 247 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 12 mio. kr. 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 storentreprenør på etape 1 og 2A har i forbindelse med gennemførelsen af entrepriserne rejst en række krav overfor 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 20 mio. kr.

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 2005 på 359 mio. kr., hvoraf Ørestadsselskabets andel udgør 251 mio. kr. Indtægterne i forbindelse med driften forventes at overstige kontraktudgiften. Der henvises i øvrigt til omtalen i ledelsesberetningen.

Selskabet har indgået betingede salgsaftaler om 9.000 etagemeter areal i Ørestad til en samlet værdi af 26 mio. kr. Salgene indtægtsføres, når betingelserne er opfyldt.

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

Note 20 Revisionshonorar

	Koncern		Ørestadsselskabet I/S	
	2005	2004	2005	2004
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	277	275	200	200
Rigsrevisionen	550	545	467	471
Kommunernes Revision	71	44	0	0
Deloitte	213	80	0	0
Andre ydelser	1.265	1.225	1.121	1.088

Note 21 Nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og koncernen i perioden:

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

Københavns Kommune har bidraget til ekstraordinære miljømæssige foranstaltninger i forbindelse med etablering af etape 3.

Koncernens direktorer har modtaget vederlag i form af løn og pension jf. note 4.

Koncernens bestyrelser har modtaget vederlag i form af bestyrelseshonorar jf. note 4.

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 jf. note 4.

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

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gennemført transaktioner med selskabets nærtstående parter.

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

Jesper Christensen (næstformand)

Regnskabschef (pt. orlov)

Bestyrelsesmedlem i: Østamagerbaneselskabet I/S og Frederiksbergbaneselskabet I/S

Medlem af: Borgerrepræsentationen i København (2. næstformand), revisionsudvalget (formand), Økonomiudvalget, Børne- og ungdomsudvalget, Valgudvalget, Lønningsrådet samt Københavns Erhvervsråd
bestyrelsesformand for Københavns Kommunes Ungdomsskole

Hans Jensen

Formand for LO

Bestyrelsesformand for: A/S A-Pressen, AKF-Holding A/S, Hostrupgård A/S, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Fondsmæglerselskabet af 2004 A/S, FMS Holding af 2004 A/S, Fåmandsforeningen LD

Bestyrelsesmedlem i: Arbejdernes Landsbank, A/S Panda VVS, ATP, Dansk Erhvervsinvestering A/S, Dansk Innovationsinvestering P/S, Denerco Oil A/S, Denerco Petroleum A/S, Frederiksbergbaneselskabet I/S, D-Energi A/S

Andre hverv: Formand for Dansk Folkeferie

Bjarne Fey

Cand.polit., Leder af Projekt Rabarberlandet

Bestyrelsesmedlem i: Frederiksbergbaneselskabet I/S

Medlem af: Borgerrepræsentationen i København, Kultur- og Fritidsudvalget.

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, Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Teknikudvalget

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen

Administrerende direktør

Anne-Grethe Foss

Viceadministrerende direktør

Medlem af: Konkurrencerådet

Bilag

Forudsætninger for Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2006

Nedenfor gennemgås forudsætningerne for Ørestadsselskabets likviditetsbudget i prisniveau 2006.

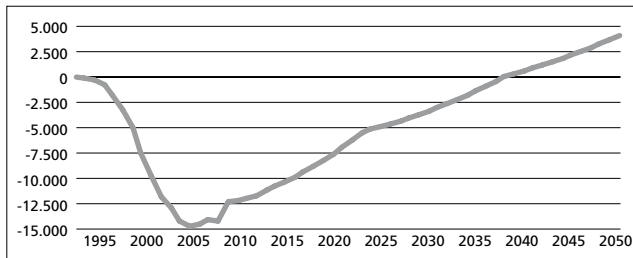
- Samlet anlægssum for alle tre Metroetaper er 12,3 mia. kr. i 2006 priser fordelt med 6,8 mia. kr. til etape 1, 3,5 mia. kr. til etape 2 og 2,0 mia. kr. (inkl. risikotillæg) til etape 3.
- Etape 3 forventes ibrugtaget ultimo 2007.
- De direkte bidrag fra Københavns Kommune, Københavns Amt, Tårnby Kommune, Frederiksberg Kommune og Københavns Lufthavne A/S til etablering af etape 2 og 3 og de dertil hørende omkostninger er ikke medtaget, da omkostningerne finansieres udenfor lånerammen.
- Etape 1, Ørestadsselskabets direkte bidrag til etape 3 samt Ørestadsselskabets andele af de angivne omkostninger til etape 2 og etape 3 – henholdsvis 70 pct. og 55 pct. – finansieres af Ørestadsselskabet, mens de resterende dele af disse omkostninger finansieres af henholdsvis Frederiksberg Kommune og Københavns Amt og dermed udenfor lånerammen.
- Likviditetsreserven udgør 1,4 mia. kr. i 2006 prisniveau, og forudsættes tilbagebetalt inkl. renter i år 2009.
- Det gennemsnitlige arealsalg, udover de kendte købere, er i de kommende 6 år budgetteret med 50.000 etagemeter årligt, og fra 2013 budgetteret med 100.000 etagemeter pr. år. Prisen pr. etagemeter stiger fra 2.000 kr. i 1999 til 5.500 kr. i 2006 priser i år 2011, hvorefter den fastholdes. Indtægterne er tidsmæssigt placeret, hvor de forventes betalt/deponeret hos Ørestadsselskabet. Pris pr. etagemeter og salgsumfang er fastlagt med udgangspunkt i det nuværende ejendomsmarked og med den nuværende kommuneplans rækkefølgeplanlægning som forudsætning.
- Real kalkulationsrente 4 pct. p.a. – på kort sigt er der taget hensyn til selskabets faktiske portefølje.
- Nettodriftsoverskud fra den samlede Metro tager udgangspunkt i trafikprognosen fra foråret 2002 (OTM 5). Der er i likviditetsbudgettet taget højde for lavere passagertal i indsvingsperioden, samt passagerfrafald som følge af takststigning. Passagertallet er således forudsat at stige til 78 mio. passagerer i 2012 videre til 85 mio. passagerer i 2030. Driftsudgifterne er fastsat på grundlag af den indgåede kontrakt om driften de første 8 år (inklusive optionsaftale). Driftsindtægterne er baseret på forudsætningerne i indtægtsdelingsmodellen som indgår i principaftalen om udvidelsen af Metroen med en Cityring.
- Tilbageførsel af grundskyld efter udligning er forudsat at ske i takt med, at selskabets arealer sælges og dermed bliver grundskyldsplichtige, indtil selskabet er gældfrit. Selskabets provenu fra grundskyld er beregnet med udgangspunkt i 2001-vurderingen af arealerne, samt at ejendomsvurderingen for solgte arealer er underlagt stigningsbegrænsningsreglen og derfor ikke vil følge markedsværdien. Selskabet har klaget over vurderingen for 2001.
- Infrastrukturomkostninger i Ørestad er forudsat at andrage ca. 1,7 mia. kr. i 2006-priser.
- Metroen er momsregistreret, hvorfor selskabets indtægter fra drift af Metroen er fratrukket moms, mens momsudgifter ved anlæg af Metroen afløstes.
- Infrastrukturen i Ørestad er ligeledes momsregistreret. Selskabet afløfter moms i takt med, at de enkelte arealer frasælges. Der er således indregnet en tidsmæssig forskydning mellem selskabets afholdelse af momsbelagte omkostninger og tidspunktet for afløftning af momsen heraf.
- Omkostninger i forbindelse med undersøgelse af 4. etape er medtaget under etape 1.
- Til overtagelse af boliger beliggende i 1. række til 3. etape er der afsat midler. Det er forudsat, at de boliger der ikke allerede er solgt, sælges i 2007.
- Der er ikke indregnet reinvesteringer, da der i ejerkredsen bag Ørestadsselskabet og de øvrige bane-selskaber ikke er taget eksplicit politisk stilling til finansieringen heraf.
- Der er ikke indregnet ekstraordinære ind- eller udbetalinger som følge af eventuel afklaring i forbindelse med voldgiftssagen anlagt af COMET. Dog indgår estimerede omkostninger til rådgivere i forbindelse med sagen.
- Betalinger som følge af deltagelsen i Rejskort A/S er indregnet i likviditetsbudgettet.

Ørestadsselskabets likviditetsbudget 2006 – April 2006

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

Nøgletal:

Fastprisbase, primo	2006
Totalt salg	3.100.000 excl. havnearealer
Arealreserve m ²	0
Real kalkulationsrente	4%
Nutidsværdi kasse DKK mio.	699,9
Maksimal gæld, DKK mia.	14,7
Sum anlæg, DKK mia.	12,7
Drift/anlæg	38%
Låneramme, inkl. valutareg. DKK mia.	15,9



	Metro					Ørestad		Andre	Indtægter m.v.			Finans	Likviditet m.v.	
	ØSS Etape 1	FBS Etape 2A	FBS Etape 2B	ØABS Etape 3	Valuta- regul.	Byggem. m.v.	Adm.	Interes- senter	Bane- drift	Areal- salg	Grund- skyld	Rente- bet.	Forbrug, år	Kasse- beh.
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	0	2	98	-107
1995	119	34	4	4	0	11	13	13	0	0	0	10	182	-289
1996	362	94	5	4	0	36	44	32	0	63	0	22	473	-762
1997	825	166	7	8	42	55	47	56	0	60	0	49	1.042	-1.803
1998	1.035	245	27	57	53	89	47	107	0	88	0	120	1.425	-3.228
1999	1.531	439	63	95	67	161	53	193	0	558	0	193	1.784	-5.012
2000	1.610	531	63	48	78	140	68	200	0	43	0	277	2.494	-7.506
2001	1.294	444	203	56	74	233	35	219	0	162	0	323	2.207	-9.713
2002	1.031	368	427	75	14	306	71	272	-20	362	18	457	2.103	-11.816
2003	192	86	377	150		140	65	206	-76	199	22	478	1.137	-12.953
2004	165	35	65	405		345	54	213	10	222	21	648	1.251	-14.204
2005	53	18	11	179		119	62	27	-66	639	28	710	524	-14.728
2006	140	115	0	634		73	72	320	-22	1.590	31	660	-225	-14.503
2007	18	5	0	42		52	66	20	38	933	45	422	-431	-14.071
2008	16	7	0	-7		48	57	-1	51	332	49	452	141	-14.213
2009	-1.039	-348	0	0		25	48	-104	89	383	54	-174	-1.910	-12.303
2010	0	0	0	0		15	10	0	131	437	59	479	-123	-12.180
2011	0	0	0	0		15	10	0	190	449	64	473	-206	-11.974
2012	0	0	0	0		15	10	0	225	449	70	464	-255	-11.720
2013	0	0	0	0		8	10	0	216	738	77	448	-566	-11.154
2014	0	0	0	0		13	10	0	210	550	84	429	-393	-10.761
2015	0	0	0	0		3	10	0	203	550	92	414	-419	-10.342
2016	0	0	0	0		-12	10	0	205	550	100	397	-461	-9.881
2017	0	0	0	0		-12	10	0	237	550	108	377	-520	-9.361
2018	0	0	0	0		-12	10	0	237	550	117	356	-550	-8.811
2019	0	0	0	0		-12	10	0	241	550	127	334	-586	-8.225
2020	0	0	0	0		-12	10	0	242	550	137	310	-621	-7.604
2021	0	0	0	0		-12	10	0	243	550	147	285	-657	-6.948
2022	0	0	0	0		-12	10	0	247	550	158	259	-699	-6.249
2023	0	0	0	0		-12	10	0	253	550	170	230	-745	-5.504
2024	0	0	0	0		-3	10	0	258	141	179	209	-363	-5.141
2025	0	0	0	0		0	10	0	264	0	186	197	-243	-4.898
2026	0	0	0	0		0	10	0	265	0	193	187	-262	-4.637
2027	0	0	0	0		0	10	0	265	0	201	176	-280	-4.356
2028	0	0	0	0		0	10	0	270	0	209	165	-304	-4.052
2029	0	0	0	0		0	10	0	271	0	217	153	-326	-3.726
2030	0	0	0	0		0	10	0	272	0	226	139	-348	-3.378
2031	0	0	0	0		0	10	0	272	0	235	125	-372	-3.006
2032	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	110	-387	-2.619
2033	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	95	-402	-2.217
2034	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	79	-419	-1.798
2035	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	62	-435	-1.363
2036	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	45	-453	-910
2037	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	26	-471	-440
2038	0	0	0	0		0	10	0	272	0	236	8	-490	50
2039	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-7	-269	319
2040	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-18	-280	598
2041	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-29	-291	889
2042	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-41	-302	1.191
2043	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-53	-314	1.506
2044	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-65	-327	1.833
2045	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-79	-340	2.173
2046	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-92	-354	2.527
2047	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-106	-368	2.894
2048	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-121	-383	3.277
2049	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-136	-398	3.675
2050	0	0	0	0		0	10	0	272	0	0	-152	-414	4.088

Maj 2006
Oplag: 2.000
Design: Lars Møller Nielsen
Tekst: Ørestadsselskabet
Foto: René Strandbygaard
Tryk: Kolofon

ISSN: 0909-8801
ISBN: 87-90143-58-2

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.orestad.dk

www.m.dk

www.orestadsparkering.dk