

Værdisætning i henhold til aktionæroverenskomst af 14. september 2001 mellem Københavns Kommune og Københavns Havn A/S af nyt areal til havneformål ved Prøvestenen (Lokalplan nr. 326, delområde II).

I henhold til pkt. 5.3 i aktionæroverenskomst af 14. september 2001 mellem Københavns Kommune og Københavns Havn A/S (nu By & Havn I/S) har By & Havn ret og pligt til at erhverve arealet til markedsværdi opgjort efter de retningslinjer, som fremgik af aktionæroverenskomstens bilag 5.

Nedenfor er værdien af arealet opgjort pr. 31. december 2010 efter principperne fra bilag 5.

1. **Arealstørrelse.** Værdien af arealet opgøres på baggrund af en arealstørrelse på den gamle del af Prøvestenen på 814.102 m², mens det nye areal ventes at udgøre 180.000 m². Værdien af det nye areal skal beregnes som 180/814 af værdien af den gamle del. Den seneste opmåling af det nye areal fra 2007 opgør det nye areal til 178.000 m². I beregningerne nedenfor tages dog udgangspunkt i den oprindelige arealstørrelse.
2. **Faktiske lejeindtægter.** Værdien af det nye areal skal i henhold til bilag 5 opgøres som en kapitalisering af lejeindtægterne forudsat, at der er tale om en normal udlejningssituation. CMP har siden 2009 haft driftsansvaret for hele Prøvestenen. I 2010 udgjorde lejeindtægterne 23,6 mio. kr., når der korrigeres for de ejendoms-skatte, som CMP selv har afholdt. Lejeindtægterne har bortset fra 2002 været stigende i hele perioden fra 2001 til 2010, jf. tabel 1 nedenfor. For perioden 2001-2008 er CMP's tal til-lagt By & Havns nettoglejeindtægter på Prøvestenen.

Tabel 1. Nettoglejeindtægter på Prøvestenen 2001 - 2010, mio. kr.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
CMP	9,3	9,7	9,3	11,6	12,2	13	14,8	17,8	22,4	23,6
By & Havn	1,8	1,0	1,7	1,5	1,2	1,2	1,7	1,9	-	-
I alt	11,1	10,8	11,1	13,2	13,4	14,1	16,5	19,7	22,4	23,6

CMP har oplyst gennemsnitslejen for årene 2004 til 2010. Den gennemsnitlige leje er steget alle årene.

CMP har oplyst, at der ikke er sket fraflytninger fra Prøvestenen i de seneste 3 år.

CMP har endvidere oplyst hovedtal for de seneste 5 indgåede kontrakter, der er indgået i årene 2008 og 2009. Lejen på de nyeste lejemål ligger alle over gennemsnitslejen for lejemålene som helhed. Der er således ikke ydet introduktionsrabatter til nye lejere ud over det normale og udlejningsprocenten har været stigende over perioden.

CMP's opgørelse af nettoglejeindtægterne mv. er gennemgået af CMP's revisor. CMP's revisor har ikke haft anmærkninger til det fremlagte materiale. På baggrund af materialet fra CMP, og med ovenstående tillæg, kan 2010 i rimelig grad vurderes at afspejle den normale udlejningssituation på Prøvestenen.

3. **Kapitaliseringsfaktor.** Kapitaliseringsfaktoren blev i bilag 5 ansat ud fra et nettoafkastkrav på 9 %. De 9 % reguleres dog med udviklingen i den effektive rente fra 1. januar 2001 til opgørelsestidspunktet (31. december 2010),

der baseres på udviklingen i renten på en toneangivende 10 årig dansk statsobligation.

Med udgangspunkt i den effektive rente for en dansk statsobligation d. 30. december på 3,02 % (4% Danske Stat St. Lån 2019, DK0009922403, kurs 107,551) kan nettoafkastkravet beregnes til

$$9 \% - (5,205 \% - 3,02 \%) = 6,82 \%$$

svarende til en kapitaliseringsfaktor på 14.67.

4. **Kapitaliseret værdi af arealet.** På baggrund af ovenstående informationer kan værdien af arealet før byggemodningsomkostninger beregnes til $23,6 * 14,67 * 180/814 = 76,4$ mio. kr.
5. **Byggemodningsomkostninger.** Den endelige værdisætning af arealet skal i henhold til bilag 5 reguleres i forhold til beskaffenheden af arealet. Værdien af arealet nedsættes således med de byggemodningsomkostninger, der er forbundet med at få arealet op i en standard, der svarer til den gamle del af Prøvestenen. By & Havn har tidligere selv vurderet byggemodningsomkostningerne til 145 mio. kr. Niras har på vegne af By & Havn foretaget en overslagsberegning på byggemodningen. Niras vurderer, at omkostningerne samlet løber op i 206 mio. kr. Byggemodningsomkostningerne overstiger i begge tilfælde den kapitaliserede værdi af lejeindtægterne.

Byggemodningsomkostninger, som de er vurderet af henholdsvis By & Havn og Niras, modsvarer værdien af nye anlæg, hvor de eksisterende anlæg på den ældre del af Prøvestenen, selvsagt er anlæg, som har været anvendt i mange år. Igenem tiden er disse anlæg dog både vedligeholdt og opgraderet i takt med slitage og ændrede eller nye krav, men anlæggene vil dog ved en vurdering af denne del af Prøvestenen alt andet lige blive vurderet til en lavere værdi end hvis der er tale om nyanlæg.