



Opsummeringsnotat

Opsummering af EY-analysen vedr. Finansiering og Organisering af Lynetteholm

11. august 2020

Resumé

Det fremgår af Principaftale om anlæg af Lynetteholm af 5. oktober 2018 mellem Københavns Kommune og staten, at *"der gennemføres nærmere undersøgelser af Østlig Ringvej, metrobetjening af området samt finansielle analyser frem mod 2020. På den baggrund vil parterne drøfte den konkrete udformning af projekterne."*

EY har på den baggrund afleveret den endelige rapport om det mulige finansieringsbidrag fra Lynetteholm til nødvendig infrastruktur i området, herunder en Østlig Ringvej og en ny metro.

EY har i arbejdet blandt andet involveret Incentive, MOE A/S og advokatfirmaet Poul Schmith i deres arbejdsgruppe, og som Advisory Board har EY benyttet:

- Curt Liliegreen (Boligøkonomisk Videnscenter),
- Ken L. Bechmann (professor ved CBS),
- Karl-Gustav Jensen (byudviklingseksperter) og
- Ismir Mulalic (Kraks Fonds Byforskning).

Analysen fra EY bygger på en vurdering af det samlede udviklingspotentiale på Lynetteholm, Refshaleøen, Kløverparken og Quintus ud fra antagelser om rummelighed, sammensætning af byggeri mv. Derudover er analysen baseret på en række vurderinger af udviklingen i forskellige økonomiske parametre som renteniveau, boligpriser mv.

Den fremtidige udvikling i boligpriserne har stor betydning for det mulige finansieringsbidrag fra Lynetteholm mv. Det er i hovedscenariet antaget, at udbygning af boligmassen sker i takt med den forventede befolkningsvækst i Københavns Kommune.

Boligprisudviklingen afhænger desuden af forventningerne til renten i anlægsperioden. Analysen behandler to scenarier for renteutvikling med hhv. rentenormalisering (stigende renter ift. i dag) og uændrede renter. Dertil kommer, at der kan være forskellige overvejelser om omfanget af risikotagning i projektet – dette kan også potentielt ændre sig hen over projektets levetid.

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

I hovedscenariet viser rapporten et finansieringsbidrag på 17,4-22,9 mia. kr. Heraf er 1,1 mia. kr. allerede disponeret til en lang Nordhavnstunnel og forberedelse af Østlig Ringvej. Der er dermed 16,3 mia. kr. tilbage i finansieringsbidrag til infrastruktur (i scenariet med rentenormalisering). Herudover illustreres i rapporten muligt yderligere finansieringsbidrag.

Sagsfremstilling

Det er en del af grundlaget for Principaftalen den 5. oktober mellem Københavns Kommune og staten, at infrastruktur kan finansieres af egne indtægter, dvs. indtægter fra grundsalg, jorddeponi mv.

Med principaftalen blev det også besluttet, at der skal etableres et selskab, Lynetteholm I/S (LIS), som skal stå for udviklingen af Lynetteholm.

EY har i rapporten undersøgt:

- Hvad det størst mulige realistiske finansieringsbidrag fra arealudvikling på Nordøstamager er til etablering af den nødvendige infrastruktur (Østlig Ringvej og ny metro).
- Under hvilke organisatoriske rammer kan dette realiseres.

Figur 1 - Området dækket af analysen



Note 1: Det samlede areal af områderne på Quintus er ca. 0,3 mio. m², men grundet den potentielle transportkorridor og placeringen af Amagerforbrændingen på området, vurderes ca. 0,1 mio. m² at kunne bebygges.

Note 2: Arealer på ca. 65.000 m² ejer af Raffinadervej 10 A/S³ og HOFORs indgår ikke i analysen.

Områderne Refshaleøen, Kløverparken, Quintus og Lynetteholm indgår i analysen med i alt 4,4 mio. m², jf. figur 1. Det giver samlet set mulighed for at udvikle 5,1 mio. etagemeter byggeretter, hvoraf de 2,8 mio. etagemeter er på Lynetteholm.

I EY-rapporten er der i hovedscenariet (med rentenormalisering) beregnet et muligt finansieringsbidrag fra udvikling af Lynetteholm mv. på 17,4 mia. kr. Heraf er allerede disponeret 1,1 mia. kr. til en lang Nordhavnstunnel og forberedelse til Østlig Ringvej, og der resterer derfor 16,3 mia. kr. i muligt finansieringsbidrag til infrastruktur. Dette er dog afhængigt af en række forudsætninger, jf. nedenfor.

Finansieringsbidraget stammer primært fra salg af byggeretter og udvikling inkl. udlejning af ejendomme.

Det er i analysen forudsat, at 60 pct. af byggeretterne anvendes til bolig, 25 pct. anvendes til erhverv og 15 pct. anvendes til parkering. På alle delområder, hvor der udvikles boliger, antages 25 pct. almene boliger af boligmassen.

Renteforudsætninger og boligpriser

Udviklingen i boligpriserne er den vigtigste enkeltfaktor i værdiansættelsen af Lynetteholms finansieringsbidrag.

Forudsætninger om renterne har betydning for de fremtidige boligpriser og dermed finansieringsbidraget fra Lynetteholm. I sine beregninger opstiller EY hhv.:

- (a) et scenarie hvor renterne normaliseres til et højere niveau end i dag.
- (b) et scenarie hvor renten fremover forbliver på sit aktuelt lave niveau

EY-rapporten regner med en gennemsnitlig boligprisstigning på 2,1 pct. i rentenormaliseringsscenariet og 2,4 pct. ved uændrede renter.

Nedenstående tabel viser desuden spændet i finansieringsbidraget ved hhv. en lav udvikling i boligprisen på 0,3 pct. om året og en høj boligprisudvikling på 3,5 pct. om året. Tabellen understreger, at den fremtidige udvikling i boligpris har stor betydning for størrelsen på finansieringsbidrag fra byudvikling af Lynetteholm mv.

Tabel 1 - Boligprisudvikling

Finansieringsbidrag fra LIS (DKK mia.)	Lav boligprisudvikling	Basis boligprisudvikling med rentenormalisering	Basis boligprisudvikling med uændrede renter	Høj boligprisudvikling
Prisfølsomhed for boligpriser	8,6	17,4	22,9	39,8

Kilde: Undersøgelse af finansiering og organisering af Lynetteholmen (EY 2020)

Risikotagning

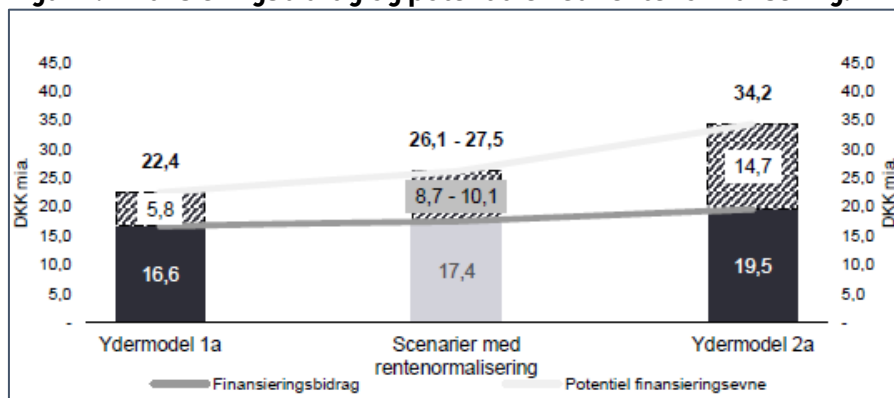
EY har i deres rapport regnet på to ydermodeller, der afspejler hhv. mindre og øget risikotagning ift. hovedscenariet:

- 1a: Der sælges alene byggeretter (aktivitet med lav risiko) og tages ikke del i udvikling, salg/udlejning af boliger (aktivitet med høj risiko).
- 2a: Ingen byggeretter sælges; derimod tages der fuld risiko i udviklingen af hele Østhavnen.

I hovedscenariet sælges en andel af byggeretterne, mens de resterende byggeretter udvikles i samarbejde med private aktører.

Figur 2 viser, at finansieringsbidraget spænder fra 16,6 til 19,5 mia. kr. – alt efter hvor stor risiko der tages i udviklingen af Lynetteholm. Dvs. at det mulige finansieringsbidrag vil være større, hvis der i udviklingen af Lynetteholm bliver påtaget større risiko.

Figur 2. Finansieringsbidrag og potentiale ved rentenormalisering.



Kilde: Undersøgelse af finansiering og organisering af Lynetteholmen (EY 2020).

Der vil desuden være et yderligere finansieringspotentiale (finansieringssevne/maksimal gæld, der kan serviceres i projektet), hvis der ikke tilsidesættes reserver til håndtering af risici. Svarende til 8,7-10,1 mia. kr. i hovedscenariet.

Det bemærkes, at det potentielle tab ligeledes vil være større, hvis der i udviklingen af Lynetteholm påtages større risiko.

Følsomhedsberegninger

EY har i rapporten lavet følsomhedsberegninger på væsentlige forudsætninger anvendt i hovedscenariet. Det gælder bl.a. forudsætninger om renteniveau, anlægsomkostninger, bebyggelsesprocent, almennyttig andel mv. Følsomhedsberegningerne viser, at der er usikkerheder

forbundet med de forudsætninger, der er lagt til grund for beregning af finansieringsbidraget.

Det er forudsat, at Renseanlæg Lynetten flyttes, og at grunden oprenses for forurening, før Lynetteholm eventuelt køber BIOFOS-området. Det betyder, at Lynetteholmsprojektet ingen omkostninger har i forbindelse med flytningen eller oprydningen af området. Hvis forudsætningen ikke holder, vil det ændre finansieringsbidraget fra projektet.

Organisationsmodeller for samarbejde med REDA

I analysen er opstillet forskellige organisationsmodeller, som primært adskiller sig ved, hvordan LIS samarbejder med REDA, som er den største private aktør i Lynetteholms nærområde.

Det bemærkes, at finansieringsbidraget (korrigeret for risiko) er ens på tværs af de forskellige organisationsmodeller.

Øvrige perspektiver

En stor del af analysearbejdet i EY-rapporten blev afsluttet inden COVID19-udbruddet. Udbruddet vurderes primært at påvirke resultaterne, hvis det ændrer det langsigtede velstandsniveau i Danmark.

Det kan føre til en mere moderat udvikling i boligpriserne – særligt på kort og mellemlang sigt – og dermed potentielt påvirke finansieringsbidraget i nedadgående retning. Omvendt bemærkes det, at analysen dækker over en meget lang tidsperiode, hvorfor kortvarige, negative økonomiske effekter f.eks. på huspriserne, som udgangspunkt ikke vil have effekt på analysens resultater og konklusioner.