

#### 4.1.4. Modelåbningsbalance for Arealudviklings-selskabet I/S

Modelåbningsbalancen for Arealudviklings-selskabet I/S pr. 1. januar 2007 kan specificeres som følger:

<b>Aktiver (mio. kr.)</b>	
Materielle anlægsaktiver	10.904
Finansielle anlægsaktiver	465
Tilgodehavende vedrørende ejendoms-salg	448
Tilgodehavende fra staten	100
Tilgodehavender vedrørende grund-skyld	3.200
Øvrige tilgodehavender	268
Likvide midler	200
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.585</b>
<b>Passiver (mio. kr.)</b>	
Kapitalindestående (egenkapital)	-84
Hensatte forpligtelser	32
Bank og obligationsgæld m.m.	14.820
Deposita	21
Gæld vedrørende vejforbindelse	700
Øvrig gæld	96
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.585</b>

Åbningsbalancen for Arealudviklings-selskabet I/S vil blive fastlagt på grundlag af den regnskabsmæssige balance for Københavns Havn A/S ultimo 2006 med eventuelle korrektioner samt Ørestadsselskabet I/S' arealudviklingsaktiviteter. Opløsningen udløser ikke beskatning, jf. den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 2. Værdien af arealer og investeringsejendomme i Københavns Havn A/S indregnes i åbningsbalancen for Arealudviklings-selskabet I/S til skønnet markedsværdi pr. 1. januar 2007, hvor det bl.a. er forudsat, at grundpriserne følger statens forventninger til realvæksten i BNP og at der kan anvendes en diskonteringsfaktor på 4 pct. realt. En tilsvarende vurdering lægges til grund ved opgørelsen af værdien af arealerne i Ørestadsselskabet I/S.

Aktiverne og passiverne fra de to nuværende selskaber Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S forventes at indgå i de endelige åbningsbalancer for - og derved ved stiftelsen af - de to nye selskaber Metroselskabet I/S og Arealudviklings-selskabet I/S med de værdier, som aktiverne og passiverne har den 31. december 2006. Det vil i givet fald betyde, at det i perioden fra 31. december 2006 til den endelige stiftelse vil være Københavns Havn A/S og Ørestadsselskabet I/S, der forvalter aktiverne og passiverne. Dette

forhold vil være en konsekvens af en opsplitning og stiftelse med tilbagevirkende kraft – forventeligt - fra 1. januar 2007.

I modelåbningsbalancen er værdien af arealerne i såvel Ørestadsselskabet I/S som Københavns Havn A/S baseret på en forventning om, hvorledes værdien af arealerne kan udvikle sig i forbindelse med en byudvikling på arealerne, idet det dog er forudsat, at der ikke foreløbigt igangsættes byudvikling i ydre Nordhavn. Hvorledes arealernes værdi konkret vil udvikle sig i fremtiden, vil bl.a. afhænge af renteutviklingen, den generelle økonomiske udvikling samt efterspørgslen efter bolig- og erhvervskvadratmeter i hovedstadsområdet. Der er ved værdiansættelse af arealerne forudsat en uændret fortsættelse af den eksisterende rækkefølgeplanlægning.

I de endelige åbningsbalancer forventes arealerne at indgå med en forsigtig skønnet markedsværdi baseret på en opdateret værdiansættelse. Det kan betyde, at arealerne i de endelige åbningsbalancer vil indgå med en anden værdi end i modelåbningsbalancerne.

I modelåbningsbalancen er de materielle anlægsaktiver opgjort til 10.904 mio. kr. Størstedelen af aktiverne udgøres af arealerne i Ørestad og Københavns Havn, men indeholder også andre materielle anlægsaktiver fra Københavns Havn A/S. Dertil kommer den tidligere Rigsarkivgrund, som staten indskyder som bidrag til, at Arealudviklings-selskabet I/S kan yde tilskud til vejforbindelsen mellem Helsingørmotorvejen og Nordhavnen. Ved Arealudviklings-selskabet I/S' overtagelse af arealer garanterer staten og Københavns Kommune solidarisk for, at de overtagne arealer kan afhændes til den forudsatte værdi.

Tilgodehavende fra staten på 100 mio. kr. er det kontante indskud, staten har forpligtet sig til med henblik på yderligere tilskud fra Arealudviklings-selskabet I/S til medfinansieringen af vejforbindelsen mellem Helsingørmotorvejen og Nordhavnen.

Tilgodehavende vedrørende grundskyld på 3.200 mio. kr. er Arealudviklings-selskabet I/S' fordring på Københavns Kommune vedrørende tilbageførsel af kommunens grundskyldsindtægter på henholdsvis 2.400 mio. kr. fra Ørestaden og 800 mio. kr. fra Nordhavnen.

De resterende aktivposter overtages direkte fra henholdsvis Københavns Havn A/S og i forbindelse med udspaltningen af arealudviklingsaktiviteterne i Ørestadsselskabet I/S.

De samlede aktiver er opgjort til knap 15.600 mio. kr.

På passivside optræder Arealudviklings-selskabet I/S' forpligtelse til at medfinansiere vejforbindelsen