

Metroselskabet overtager samtlige Ørestadsselskabet I/S' kontraktlige forpligtelser vedrørende anlæg og drift af metroen.

4.3. Arealudviklingsselskabet I/S

4.3.1. Arealudviklingsselskabet I/S' formål

Arealudviklingsselskabet I/S har til formål at forestå udvikling af selskabets arealer samt forestå og muliggøre havnedrift i Københavns Havn. De arealer, som i dag ejes af henholdsvis Ørestadsselskabet I/S – bortset fra arealer tilknyttet driften af metroen – og Københavns Havn A/S, overtages i forbindelse med etableringen af selskabet. Selskabets arealer er således primært beliggende i Ørestad og langs havnefronten, primært i Nordhavnen og på Prøvestenen. Selskabet skal inden for rammerne af planlovgivningen drives på et forretningsmæssigt grundlag.

Ved udvikling af selskabets arealer forstås bl.a. omdannelse og salg på markedsvilkår af arealer til byudvikling med henblik på etablering af boliger og erhverv mv.

Selskabet skal arbejde for størst mulig værdiskabelse med henblik på i første omgang at kunne afvikle den gæld, som selskabet bliver etableret med, og på sigt at kunne skabe grundlag for overskud til ejerne, som skal deles i overensstemmelse med ejerandelene i interessentskabet.

På de arealer, som i dag tilhører Københavns Havn A/S, skal Arealudviklingsselskabet I/S i lighed med Københavns Havn A/S dels stille arealer til rådighed for havnedrift, dels tilrettelægge og gennemføre omdannelse og afhændelse af arealer og ejendomme, der ikke længere skal anvendes til havnedrift.

På de arealer, der i dag tilhører Ørestadsselskabet I/S, skal Arealudviklingsselskabet I/S fortsat sørge for udvikling af Ørestad i overensstemmelse med de retningslinjer for planlægningen, der bl.a. fremgår af Helhedsplanen, og som også er indeholdt i Københavns Kommunes kommuneplan for Ørestaden.

Arealudviklingsselskabet I/S skal drives på et forretningsmæssigt grundlag, dvs. at selskabet skal agere kommercielt og har til opgave at skabe størst muligt overskud. Selskabet skal i forbindelse med udviklingen af selskabets arealer fastlægge en overordnet strategi for udvikling af selskabets arealer bl.a. under hensyntagen til udviklingen på ejendomsmarkedet og under hensyntagen til, at der skabes afvekslende og attraktive bolig- og erhvervsmiljøer mv. Selskabet skal hvert 4. år udarbejde en egentlig forretningsstrategi bl.a. indeholdende overordnede mål for arealsalget, herunder salgstakten under hensyntagen til bl.a. konjunkturudviklingen, renteutviklingen samt det samle-

de udbud af arealer i hovedstadsområdet. Forretningsstrategien skal forelægges for ejerne til godkendelse.

Alle væsentlige beslutninger, herunder bl.a. fastlæggelse af salgsstrategier, beslutninger vedrørende større arealsalg osv., vil i henhold interessentskabskontrakten kræve enighed mellem de to ejere.

Det forhold, at selskabet skal drives på et forretningsmæssigt grundlag, udelukker ikke selskabet fra at foretage investeringer i projekter, der isoleret set ikke lever op til det normale forretningsmæssige afkastkrav, men det er en forudsætning, at sådanne investeringer kun gennemføres, hvis værdien af selskabet samlet set forøges. Investeringer i sådanne projekter vil skulle forelægges for de to ejere til enstemmig godkendelse. På den måde undgås det, at den ene af ejerne via selskabet har mulighed for at varetage egne interesser.

Arealudviklingsselskabet I/S får desuden overført nogle forpligtelser fra henholdsvis Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S, som isoleret set ikke bidrager til selskabets overskud. Bl.a. overtager selskabet de bolværker, der i dag tilhører Københavns Havn A/S, og dermed forpligtelsen til at vedligeholde disse. Selskabet har desuden en forpligtelse til at sørge for, at der kan foregå forskellige aktiviteter på og ved havnefronten udover den egentlige havnedrift, fx skabe mulighed for, at der fortsat kan være sejlkлубber, roklubber, arbejde for bedre badevandskvalitet, skabe mulighed for fiskeri osv. I Ørestad overtager Arealudviklingsselskabet I/S bl.a. ansvaret for naturplejen i Grønjordssøområdet, deltagelse i natur- og miljøarrangementer mv.

I et langsigtet perspektiv skal selskabet afhænde samtlige de arealer og ejendomme, der ikke længere skal anvendes til havnedrift. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at selskabet skal afhænde alle selskabets arealer hurtigst muligt. Selskabet har derimod som nævnt en forpligtelse til at få den størst mulige værdi ud af de arealer, som selskabet råder over. Det er således ikke på forhånd lagt fast, om selskabet skal sælge arealerne til private bygherrer, udleje arealerne, indgå i joint ventures o. lign. Dette afhænger af de til enhver tid gældende markedsvilkår. Arealudviklingsselskabet I/S vil under hensyntagen til en passende risikoafdækning, som godkendes enstemmig af ejerne, i enkelte situationer udøve egentlig udviklingsvirksomhed, dvs. deltage med risikovillig kapital i konkrete byggeprojekter mv. Der kan være situationer, hvor deltagelse i sådanne projekter kan medvirke til en værdiforøgelse af selskabets samlede arealportefølje. Københavns Havn A/S har i enkelte tilfælde deltaget i sådanne projekter. En tilsvarende mulighed vil