

Orientering om opdateret business case for Lynetteholm (stormflodssikring)

1. Resumé

By & Havn har den 24. oktober indgået kontrakt om Lynetteholms entreprise Fase 2 (entreprise E2, E3 og E4) med Per Aarsleff A/S.

Business casen for etablering af Lynetteholm (stormflodssikring) er i den forbindelse opdateret. Det gælder fortsat, at Lynetteholm forventes at kunne etableres, så indtægterne fra modtagelse af overskudsjord på sigt vil kunne dække anlægs- og finansieringsomkostningerne til Lynetteholms perimeter.

25. oktober 2023
S-20230911-1297
D-20231025-292845

Denne businesscase vedr. Ikke infrastruktur og byudvikling, herunder boliger. Lynetteholm (stormflodssikring) skal ses som et selvstændigt projekt med udgifter og indtægter.

2. Hovedelementer i business casen for Lynetteholm

Følgende tre hovedelementer indgår i business casen, to udgiftsposter og en indtægtspost:

- Anlægsomkostninger
- Finansieringsomkostninger
- Løbende indtjening fra modtagelse af overskudsjord

2.1 Anlægsomkostninger

Det opdaterede anlægsbudget for Lynetteholm udgør ca. 4,2 mia. kr. Det er forøget med 455 mio.kr. svarende til 12 pct. i forhold til det seneste bestyrelsesgodkendte budget i marts 2023. Der henvises til afsnit 4 for en uddybning af anlægsbudgettet.

2.2.Finansieringsomkostninger

Der er pt optaget fast forrentede lån til finansiering af projektet for i alt ca. 1,3 mia. kr. Den gennemsnitlige forrentning af disse lån er på 2,56 pct. Det skønnes på den baggrund muligt at finansiere anlægsprojektet til et renteniveau på omkring 3 pct. I businesscasen fra foråret 2023 var finansieringsomkostningerne antaget at udgøre 4 pct. Derved reduceres projektets renteudgifter.

2.3 Løbende driftsindtjening fra modtagelse af overskudsjord

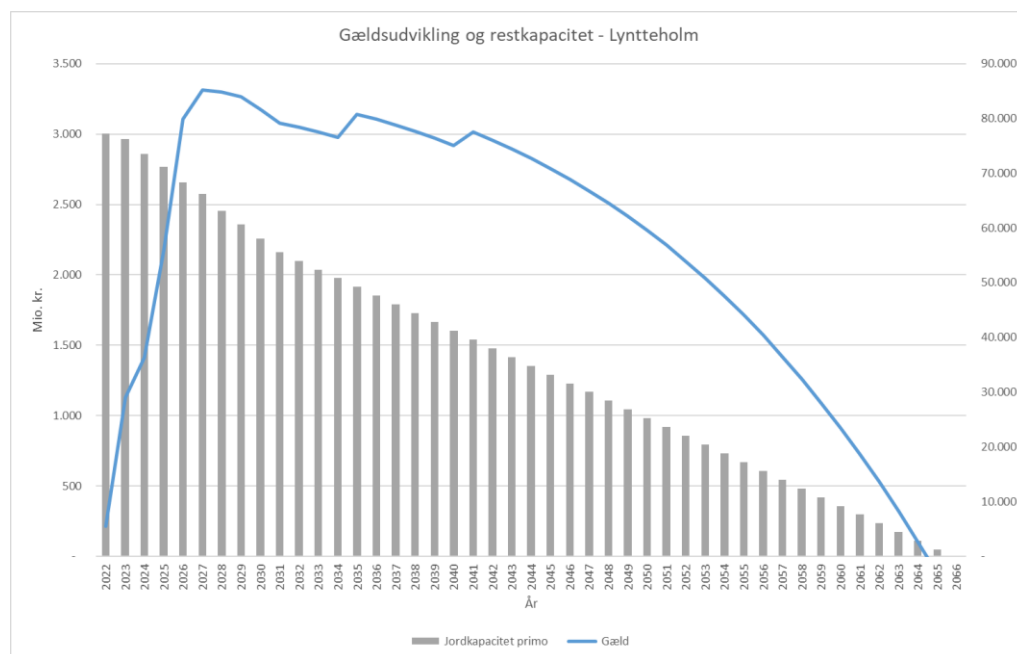
Business casen tager udgangspunkt i konservative antagelser vedr. jordmængden. Det er antaget, at der i perioden frem til 2030 kommer 2,5 mio. tons jord pr. år, men at der efter 2030 kun kommer 1,6 mio. tons jord pr. år,

hvilket er betydeligt under det historiske gennemsnit. Skønnet for indtægterne svarer til business casen fra foråret 2023. Der er således ikke ændret på forventningerne til mængder eller ændret på priserne.

3. Den opdaterede business case for Lynetteholm

Business casen for Lynetteholm kan fremstilles som en graf over gældsafviklingen og restkapaciteten for overskudsjord. Det fremgår, at de samlede omkostninger til etablering af Lynetteholms perimeter vil være tilbagebetalt med indtægter fra jordmodtagelse i år 2064, hvor der er en restkapacitet på 2 mio. tons jord.

Med de ændrede forudsætninger i anlægsbudgettet (til 4,2 mia. kr. fra 3,7 mia. kr.) og vedrørende renten (til 3 fra 4 pct) er der stort set samme tilbagebetalingstid nu som i business casen fra foråret 2023. Men gældskurven har et lidt højere udgangspunkt (højere anlægsomkostninger) og en lidt stejlere hældning (lavere renteforudsætning).



På baggrund af den opdaterede business case gælder det fortsat, at Lynetteholm forventes at kunne etableres, så indtægterne fra modtagelse af overskudsjord på sigt vil kunne dække anlægs- og finansieringsomkostningerne. Business casen viser således, at en væsentlig del af Københavns stormflodssikring fra nord fortsat forventes at kunne etableres uden anlægsomkostninger for Københavns Kommune eller Transportministeriet.

En følsomhedsanalyse viser, at en opjustering af jordprisen med 10 procent medfører et tilbagebetalingstidspunkt i 2060 med en restkapacitet på 9,2 mio. tons.

I Lynetteholms 30-40-årige driftsperiode som jordmodtageanlæg må der således forventes mulighed for løbende at tilpasse såvel prissætning og

driftsomkostninger med henblik på at optimere indtægtsstrømmen yderligere.

Københavns Kommune har stillet en garanti på 400 mio.kr. (2020-priser) for etablering af den del af kystlandskabet, som også er en integreret del af Lynetteholms perimeter. Det bemærkes, at business casen på de ovenstående forudsætninger kan dække omkostningerne til etablering af kystlandskabet på Lynetteholm, uden at garantien aktiveres.

4. Samlet anlægsbudget for Lynetteholm

Priserne for Fase 2 indgår i det samlede anlægsbudget for Lynetteholm, som fremgår af nedenstående tabel:

	Budget sep 2023
Samlet anlægsbudget Lynetteholm (mio.kr., 2023-priser)	
Perimeter Fase 1 (E1, E5)	808
Administrationsbygning (E6)	36
Perimeter Fase 2 (E2, E3, E4)	2.057
Option HOFOR (ledning i vestlig perimeter)	43
Kystlandskab (E7)	273
Bygherreleverancer	31
Generelle omkostninger	394
Øvrige udgifter (arkæologi, ekspropriation, lovbestemte tiltag, udgifter til omlægning af U1)	379
Refusioner & Indtægter	-109
Pulje til uforudsete omkostninger	284
Samlet, ekskl. Bygherreadministration	4.196
<i>Samlet, inkl. Bygherreadministration</i>	<i>4.254</i>

Det samlede anlægsbudget for Lynetteholm er i forbindelse med indgåelsen af kontrakt for Fase 2 forøget med 455 mio.kr. svarende til 12 pct. i forhold til det seneste bestyrelsesgodkendte budget i marts 2023.

De højere priser i Fase 2 skyldes en række faktorer, herunder:

- Alle enhedspriserne er steget. Det gælder både priserne for opgravning og indbygning af blødbund, levering af sand og levering og indbygning af sten. Det skyldes bl.a. øgede udgifter til lønninger, brændstof og nye arbejdsgange i anlæg af fase 2. Tilsvarende projekter, f.eks. havneudvidelsen i Fredericia, har også haft problemer med stigende enhedspriser.
- Dertil kommer, at udgifterne til mobilisering af materiel har været undervurderet. At der kun må graves i vintersæsonen betyder, at mange maskiner skal mobiliseres flere gange, hvilket medfører fordyrelser.

- Der er også tale om, at fordyrelsen ved at stoppe klapningen har været undervurderet. Opgravning og indbygning af blødbund er dyrere end forventet, da der er mange arbejdsgange, når man skal flytte blødt havbundsmaterialet ind til midten af depotet.