



# Etablering af Holmene - Faseoversigt

Hvidovre Kommune

Juni 2019

# HOLMENE

## Overordnet oversigt af faserne

Oversigt over de 4 faser inklusive de væsentligste tiltag, som skal udføres				På tværs af faser
Nu – 31. dec. 2019	1. jan. 2020 - 31. jan. 2021	2022 - 2044		
INVESTORUBDUD	ANLÆGSLOV	JORDDEPONERING	SALG AF BYGGERETTER	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Udvikling af koncept</li><li>• Markedsdialog</li><li>• Investorudbud</li><li>• Forhandling med den foretrukne investor</li><li>• Forberedelse af selskabsstiftelse</li><li>• Betinget ejerftale (ejerftalen er betinget af anlægslovens endelige vedtagelse)</li><li>• Selskabsstiftelse, investor indskyder tilstrækkelig kapital til at selskabet kan fungere frem mod vedtagelse af anlægslov.</li><li>• Ansættelse af direktør samt sammensætning af bestyrelse.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Udarbejdelse samt vedtagelse af anlægslov</li><li>• Kapitalforhøjelse når anlægsloven er vedtaget (selskabskapital)</li><li>• Ansættelse af medarbejdere</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transport af overskudsjord til at opføre de 9 øer</li><li>• Jord kommer hovedsageligt fra Danmark og med mulighed fra Sverige</li><li>• Hvile-i-sig-selv-princippet</li><li>• Ansvarlig lån til arbejdskapital-forskydninger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byggemodning</li><li>• Eksekvering af lokalplan</li><li>• Salg af byggeretter i takt med at øerne står færdig</li><li>• Bidrag til infrastrukturfond</li><li>• Selskab likvideres</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Jorddeponering og salg af byggeretter sker fortløbende.</li><li>• Selskabet skal agere inden for rammerne af en anlægslov og øvrige regelsæt for selskaber med kommunal deltagelse.</li><li>• Ejerfordelingen mellem investor og kommunen på 51/49% fastholdes henover de fire faser.</li></ul>

### Faser nedbrudt på handlinger, betingelser og pengestrømme

### På tværs af faser

Nu – 31. dec. 2019	1. jan. 2020 - 31. jan. 2021	2022 - 2044		
INVESTORUDBUD	ANLÆGSLOV	JORDDEPONERING	SALG AF BYGGERETTER	
<p><b>HANDLINGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generel planlægning</li> <li>• Udbudsproces</li> <li>• Forberedelse af etablering af selskabet</li> </ul> <p><b>PENGESTRØMME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rådgiveromkostninger (HK)</li> <li>• Medarbejdere aflønnet af HK (HK)</li> <li>• Indskydelse af selskabskapital ved etablering af selskabet (INV)</li> </ul> <p><b>BETINGELSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foreløbige tanker om evalueringskriterier: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Investors afkastforventninger</li> <li>• Investors kompetencebidrag</li> <li>• Investors prissætning af koncept</li> <li>• Investors prissætning af købsret af byggeretter</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>HANDLINGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansættelse i selskabet</li> <li>• Arbejde for anlægslov</li> <li>• Kapitalforhøjelse ved vedtagelse af anlægslov</li> </ul> <p><b>PENGESTRØMME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apportindskud i selskabet – svarende til konceptet ved vedtagelse af anlægsloven (HK; men HK har ikke penge oppe ad kassen)</li> <li>• Kontantindskud i selskabet ved vedtagelse af anlægslov (INV)</li> <li>• Drift af selskabet (INV)</li> <li>• Betaling til HK for afholdte omkostninger ved vedtagelse af anlægslov (INV)</li> </ul> <p><b>BETINGELSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• INV stiller løbende kapital til rådighed for selskabet.</li> <li>• Kapitalforhøjelse ved anlægslovens vedtagelse.</li> <li>• Kontantindskud for koncept skydes ind i selskabet ved kapitalforhøjelsen af INV.</li> <li>• HK kompenseres af INV for afholdte omkostninger ved kapitalforhøjelsen, og for konceptet ved likvidering.</li> </ul>	<p><b>HANDLINGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mellefinansiering i relation til jorddeponering – dvs. i perioden fra anlægsomkostningen falder, til omk. er dækket ind igen af gate fee.</li> </ul> <p><b>PENGESTRØMME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlægsomkostninger (INV)</li> <li>• Driftsomkostninger (INV)</li> <li>• Gate fee indtægter (INV)</li> </ul> <p><b>BETINGELSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renteomkostninger til mellefinansieringen indregnes i gate fees.</li> <li>• INV kan ikke modtage et overnormalt afkast/rente.</li> <li>• Investor stiller kapital til rådighed til at dække omkostninger i denne fase (mellefinansiering).</li> <li>• Jorddeponeringsfasen er et lukket kredsløb.</li> </ul>	<p><b>HANDLINGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapital til brug for byggemodning</li> <li>• Udarbejdelse af salgsstrategi i relation til grundene</li> </ul> <p><b>PENGESTRØMME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggemodningsomk. (udgift) (INV)</li> <li>• Salg af byggeretter (indtægter) (INV/IF/selskabet/HK))</li> </ul> <p><b>BETINGELSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skrives ind i ejeraftalen, at investor skal have et bestemt afkast, udtrykt ved rente eller IRR i denne fase.</li> <li>• Når targetafkastet er nået, går alle overskydende indtægter ned i infrastrukturfonden.</li> <li>• Likvidation af udviklingselskab med likvidationsprovenu til aktionærene herunder HK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitalforhøjelsen i fasen <i>investorudbud</i> og <i>anlægslov</i> finder sted i form af investors indskydelse af selskabskapital (dvs. en kapital, der helst ikke skal tæres på).</li> <li>• Investors øvrige kapitalisering af selskabet til ordinær drift finder sted på fremmedfinansieringsvilkår, subsidiært lån sidestillet egenkapital.</li> <li>• Et centralt omdrejningspunkt bliver balancen mellem bidrag til infrastrukturfonden og størrelsen på kapitalen i selskabet ved likvidering.</li> </ul>

# HOLMENE

## Overordnet oversigt af faserne fokus på fordeling af pengestrømme uddybet

Oversigt over de 4 faser inklusive de væsentligste tiltag, som skal udføres				På tværs af faser
Nu – 31. dec. 2019	1. jan. 2020 - 31. jan. 2021	2022 - 2044		
INVESTORUDBUD	ANLÆGSLOV	JORDDEPONERING	SALG AF BYGGERETTER	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Udgifter betales af Hvidovre kommune.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Drift af selskab betales af investor.</li><li>• Kapitalforhøjelse når anlægsloven er vedtaget foretages i form af yderligere kontantindskud fra investor.</li><li>• Kapitalforhøjelsen modsvarer kommunens indskud af konceptet som sin del af kapitalforhøjelsen, der indskydes som apportindskud.</li><li>• Investor kompenserer Hvidovre Kommune for afholdte omkostninger, når anlægsloven vedtages.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investor stiller kapital til rådighed til at gennemføre jordopfyldningsfasen.</li><li>• De løbende driftsomkostninger i relation til selskabet indregnes i gate fees.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investor stiller kapital til rådighed for selskabet til byggemodningen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risikoen i relation anlægsprojekterne samt den likviditetsmæssige risiko ligger hos selskabet samt investor.</li><li>• Hvidovre Kommune har ikke likviditetsmæssige udlæg, når fasen <i>investorudbud</i> er tilendebragt.</li><li>• De skatte- og momsmæssige forhold for selskabet samt infrastrukturfonden skal afklares nærmere.</li></ul>



#### Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser indenfor revision, consulting, financial advisory, risikostyring, skat og dertil knyttede ydelser til både offentlige og private kunder i en lang række brancher. Deloitte betjener fire ud af fem virksomheder på listen over verdens største selskaber, Fortune Global 500®, gennem et globalt forbundet netværk af medlemsfirmaer i over 150 lande, der leverer kompetencer og viden i verdensklasse og service af høj kvalitet til at håndtere kundernes mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Vil du vide mere om, hvordan Deloittes omkring 286.000 medarbejdere gør en forskel, der betyder noget, så besøg os på Facebook, LinkedIn eller Twitter.

#### Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for en eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. DTTL (der også omtales som "Deloitte Global") og alle dets medlemsfirmaer udgør separate og uafhængige juridiske enheder. DTTL leverer ikke ydelser til kunderne. Vi henviser til [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for nærmere oplysninger.