

## REDEGØRELSE FOR ØDELAGTE SKIMÅTTER OG UDBEDRINGSFORSLAG

### 1. SUMMARY

Det rekreative anlæg ved Amager Bakke er blevet en verdenskendt attraktion og stor publikumssucces. Anlægget er blevet en vellidt og velbesøgt attraktion i hovedstadsområdet og er blevet omtalt i en lang række udenlandske medier og har modtaget en række prestigefyldte priser. Søndag d. 27. juni kommer nogle af verdens dygtigste freestyle-skiløbere fra USA, England, Sverige, Norge og Danmark for at dyste på skibakken – noget der aldrig før har kunnet lade sig gøre i landet.

Siden åbningen er der dog opstået en uventet og voldsom slitage på anlæggets skiunderlag. Slitagen er det sidste halve år accelereret, og har nu en tilstand, der gør at skibakken bliver nødt til at lukke ned i løbet af de kommende måneder, såfremt der ikke foretages omfattende udbedringer i den meget nære fremtid.

Fondens tekniske rådgivere og totalrådgivere er ikke blevet enige om årsagen til slitagen og Fonden har derfor initieret en syn- og skøn proces for at fastslå erstatningsansvaret. Efter dialog med Fondens forsikringselskab er forventningen desværre, at sagen risikerer at ende i voldgiftsnævnet, med konsekvens at der kan gå frem til 2024 før der foreligger en kendelse og skibakken kan udbedres.

For at undgå en situation hvor skibakken skal holdes lukket fra udgangen af 2021 til 2024, har fonden afdækket muligheden for at sikre en mellemfinansiering, så de defekte skimåtter kan udbedres omgående.

Fonden har bedt BIG om at estimere hvad der vil koste at foretage en ombygning og udskiftning af skiunderlaget og baseret på BIGs oplysninger vurderer Fonden, at det vil koste ca. 9,5 mio. kr. at udbedre skaderne. Omkostningerne søges dækket ved at udvide de ansvarlige lån.

Nærværende notat redegør for baggrund og risici samt opridser de konsekvenser for fonden og de fem långivere som en udbedring/afventning af udbedring vil have for fondens evne at afdrage på de ansvarlige lån.

## 2. BAGGRUND

Skibakken og det rekreative anlæg ved Amager Bakke har været i drift i halvdelen af året. Responsen fra besøgende og brugere af anlægget er meget god, og anlægget har skabt en lang række positive historier verden over om Danmark som en innovativ og grøn nation. Operatøren af anlægget, CopenHill A/S, har formået at navigere igennem de to Corona-nedlukninger og har til trods for mangel på turister og et generelt lavere besøgstal formået at fastholde en professionel drift af anlægget.

Desværre er der opstået en uventet og alvorlig udfordring med den særlige skibelægning som er brugt til projektet. Allerede efter få måneders drift kunne det iagttages en punktvis slitage de steder, hvor skibelægningen er monteret fast i tagopbygningen. Slitagen er accelereret igennem de sidste sæsoner og skibelægningen er nu i så dårlig stand, at den snart ikke egner sig til skiløb og kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko.

CopenHill A/S er ved at udskifte dele af underlaget, så skibakken kan holdes åben. Men skaderne har nået et omfang, der gør at den partielle udskiftning har svært ved at følge trit med den generelle slitage.

Konsekvensen er derfor, at skibakken om kort tid (ultimo 2021) bliver nødt til at lukke helt ned indtil skibelægningen er udskiftet over hele tagfladen.

Fonden har bedt en uvildig teknisk rådgiver om at analysere årsagen til slitagen. Totalrådgiver (BIG) og den tekniske rådgiver er dog ikke nået til enighed om årsag og ansvarsplacering.

Den 30. april 2020 gennemførte Fonden og totalrådgiver en inspektion af skianlægget og på baggrund heraf fremsendte Fonden en reklamation til totalrådgiver. Skaden blev herefter meldt til Tryk, hvor fonden har tegnet en rådgiveransvarsforsikring. Tryk har afvist anmeldelsen og ønsker ikke at indgå et forlig. Fonden har derfor initieret en syn- og skøn proces så årsag og ansvar kan placeres. Der er indkaldt til syn- og skønsforretning den 28. juni.

Efter dialog med Tryk er fondens vurdering, syn- og skønsforretningen ikke vil ændre ved Tryks holdning. Dette bunder i forsikringsselskabets holdning, at Totalrådgiver alene har bidraget med inspiration til en mulig fastgørelse, og ikke et fyldestgørende projektmateriale der kan bruges til at bygge efter. Herudover mener Tryk, at totalrådgiver generelt ikke har et formelt projekteringsansvar for selve fastgørelse, og dermed ikke kan holdes skyldig for de skader fastgørelsesmetoden evt. volder. På baggrund heraf, vurderer Fonden, at det er en overhængende risiko for, at tvisten om ansvar kommer ende i en egentlig voldgiftssag, der i værste tilfælde først vil være afgjort i løbet af 2024<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Se bilag 1 (Lundgrens) Tidsplan for syn og skøn proces

Hvis skimåtterne ikke udskiftes på den korte bane, er konsekvensen at skianlægget skal være lukket ned i op til to år fra dags dato. En væsentlig del af indtægtsmuligheden for operatøren frafalder dermed, og i risikoen er at operatøren vil opføre sig med driften af anlægget. Fonden forventer at operatøren i den forbindelse vil rejse krav mod Fonden for tabt indtjening i den tilbageværende periode af driftsperioden (hvor nuværende kontrakt udløber d. 1. oktober 2023).

### 3. LØSNING

Fonden ser to mulige veje frem:

1. **Skibakken lukkes ned fra efterår 2021 og frem til 2024**, hvor der foreligger et resultat fra voldgiftsnævnet, eller indtil forsikringsselskabet har valgt at indgå et forlig med Fonden om udbedring af skibakken. Når ansvar og erstatning er opgjort, kan udbedring/udskiftning af skimåtterne påbegyndes. Hvis fonden taber sagen, så vil anlægget lukke permanent. Hvis fonden vinder sagen, eller der indgås et forlig, så vil skibakken kunne åbne igen i 2024. Tidsplanen vil kunne blive påvirket negativt såfremt rådgiver anviser en mere omfattende fastgørelsesmetode, der fordrer at nuværende tagopbygning ændres helt, men kan også forceres såfremt forsikringsselskabet vælger at indgå forlig før der foreligger en kendelse i voldgiftsnævnet.
2. **Samtlige skimåtter udskiftes hurtigst muligt og anlægget kan forblive åbent.** Udskiftningen foretages før det foreligger en afgørelse i voldgiftsnævnet og herved kan en total nedlukning af anlægget undgås. Løsningen har den fordel, at den sikrer operatørens og fondens indtjening, samt den negative publicitet og omtale, som en total nedlukning af tagfladen vil medføre.

De økonomiske konsekvenser for de to scenarier er skitseret under punkt 4, økonomi.

Totalrådgiver estimerer, at det vil tage ca. to til fire måneder at udskifte skimåtterne ved anlægget.

Fonden ønsker at forfølge scenarie 2, hvor anlægget kan forblive åbent. For at lykkes med dette, kræves at tre ting er opfyldt:

1. Udarbejdelse af en ny, verificeret fastgørelsesmetode.
2. Leverance af nye skimåtter.
3. Tilvejebringelse af penge til udskiftningsarbejdet.

Totalrådgiver har indvilliget i at udarbejde et forslag til ny fastgørelsesmetode, der kan bruges både ved partiel udskiftning såvel som ved den fulde udskiftning af skiunderlaget. Totalrådgiver ønsker alene at tage ansvar for at ny

fastgørelsesmetode tager højde for vægt, vindsug og skred, og ikke for evt. slitage på skimåtterne som metoden kan give ophav til.

Fonden er i dialog med skimatteproducenten om en løsning, hvor det bliver tilvebragt nye skimåtter til projektet. Fonden vurderer, at det vil være muligt at indgå en aftale med skimatteproducenten, der sikrer at der kan stilles skimåtter til rådighed der kan bruges ved udskiftningen.

Fonden mangler dog likvider til arbejdet med selve udskiftningen, og disse søges hermed dækket via en udvidelse af de ansvarlige lån. Midler der ikke er blevet brugt kan evt. tilbagebetales direkte efter at udskiftningen er forestået, for derefter gennem at minimere den negative effekt på Fondens egenkapital.

#### **4. ØKONOMI**

Fonden har som ikke økonomi til at foretage en udskiftning. En udbedring før der foreligger en afgørelse i voldgiftsnævnet skal derfor finansieres på anden vis.

Fonden ser tre muligheder herfor:

1. Supplerende tilskud fra private donorer. Såfremt udbedringen finansieres via supplerende donationer, så vil fondens business case ikke påvirkes. Fonden har forhørt sig hos Lokale- og Anlægsfonden, Nordea-fonden og hos A.P. Møller Fonden for at høre om de ønsker at medvirke til en mellem- eller permanent finansiering til udbedringerne. Fondene afviser alle at ville bistå med yderligere midler.
2. Optagelse af banklån. Fonden har været i dialog med Handelsbanken om muligheden for en udlånsaftale og har fået besked om, at banken ikke kan bistå med dette. Dette skyldes anlæggets specielle karakter, hvor det som kreditor er vanskeligt at have sikkerhed i f.eks. en skilift eller installationer, der er integreret ind i et kommunalt energianlæg.
3. Udvidelse af de ansvarlige lån. Fonden har pt. ansvarlige lån hos ARCs fem ejerkommuner for i alt 50,1 mio. kr. Lånene er fordelt efter indbyggertal i de fem kommuner. Såfremt udbedringen finansieres ved en udvidelse af de eksisterende lån, så vil fondens business case påvirkes negativt. Den negative effekt vil dog blive afbødet såfremt fonden får medhold i voldgiftsnævnet, da pengene vil kunne afdrages direkte herefter.

En udvidelse af de ansvarlige lån på 9,5 mio. kr. vil med den tidligere brugte fordelingsnøgle give følgende resultat:

Kommune	Fordelingsnøgle	Låneandel
Københavns kommune	73%	6,9 mio. kr.
Frederiksberg kommune	13%	1,3 mio. kr.
Hvidovre kommune	7%	0,6 mio. kr.
Tårnby kommune	5%	0,5 mio. kr.
Dragør kommune	2%	0,2 mio. kr.
<b>I ALT</b>		<b>9,5 mio. kr.</b>

Totalrådgiver er blevet bedt af fonden om at lave et estimat på omkostningerne ved en udskiftning af de nuværende skimåtter<sup>2</sup>. Estimatet er behæftet med usikkerhed, da den endelige udbedringsmetode skal omprojekteres. BIGs bedste bud er, at det eksisterende skiunderlag skal fjernes, at den nuværende tagopbygning modificeres og at nye skimåtter monteres på ny.

BIG estimerer arbejdsomkostningen for løsningen til 7,5 mio. kr. Estimatet er dog uden en UFO-pulje, og Fonden har derfor lagt 2 mio. kr. oveni, for at så langt som muligt sikre at der er penge nok til udbedringen.

I nedenstående tabel illustreres konsekvensen for de forskellige scenarier.

- *Scenarie 1 fungerer som baseline og illustrerer økonomien hvis skimåtterne ikke var blevet ødelagt og skulle skiftes før tid.*
- *I scenarie 2 foretages en udbedring hurtigst muligt. Omkostningerne til udbedringen bliver dækket af en udvidelse af de ansvarlige lån.*
- *I scenarie 3 afventer Fonden udfald fra voldgiftsnævnet og/eller at Tryk ønsker at indgå et forlig før kendelsen er afgjort. Konsekvensen ved at afvente er, at skibakken skal lukkes ned i op til to år, hvilket påvirker Fondens økonomi*

I scenarie 2 er der ikke indregnet muligheden for at reetableringen kan foretages billigere end estimeret og at overskydende penge bliver tilbagebetalt umiddelbart til långiverne. I scenarie 3 er der ikke indregnet den mulige positive effekt der kan komme af, at Fonden får medhold i voldgiftsnævnet, og får dækket en større sum end det vil være brug for ved udskiftningsarbejdet. Beregningerne skal derfor anses for at være realistisk/konservative.

---

<sup>2</sup> Se bilag 2 (BIG) estimat af udbedringsomkostninger

Fonden har bedt Deloitte om at re-beregne den oprindelige business case, og udlede de økonomiske konsekvenser af de tre scenarier<sup>3</sup>. Udregningerne er opsummeret i nedenstående tabel:

*Tabel 1 – økonomisk konsekvens for mulige løsninger*

Scenarie	Ansvarligt lån	Indtægter	Risiko for at fondens egenkapital bliver negativ og gælden skal eftergives?	Årstal for hvornår de ansvarlige lån er afdraget, alternativt restgæld ved periode 30
1. Oprindelig business case, opdateret med aktuel driftsøkonomi og hvis skimåttene ikke skulle udskiftes.	Uændret	På niveau med 2020 i perioden 2021 - 2023, herefter 2,9 mio. kr. / år.	Ikke aktuelt	Restgæld 1,5 mio. kr.
2. Udbedring af skibakke, fonden taber i voldgiftsævnen og det udvidede lån indgår i fondens almindelige økonomi.	+9,5 mio. kr.	På niveau med 2020 i perioden 2021 - 2023, herefter 2,9 mio. kr. / år.	Ikke aktuelt	Restgæld 10,7 mio. kr.
3. Skibakken lukker indtil fonden opnår medhold i voldgiftsævnen.	Uændret	0 kr. i perioden 2022 - 2023, herefter 2,9 mio. kr. / år.	Ikke aktuelt	Restgæld 5,6 mio. kr. + Manglende driftslikviditet i perioden 2021 – 2023: 2,8 mio. kr.

## 5. Risici

Den nuværende situation og valg af at agere eller undlade at udbedre skianlægget indbefatter en række risikoelementer.

- **Tab af goodwill.** Såfremt der ikke foretages en udskiftning i den nære fremtid, vil skibakken risikere at skulle være lukket frem til midten af 2024. Tagfladen kan stadig bruges til rekreative formål (løb, leg, vandring og klatring), men hovedattraktionen vil være lukket de næste halvandet år. Hvis operatøren vælger at trække sig, vil hele anlægget skulle lukkes ned, da brandforskrifterne foreskriver at tagparken skal være bemannet når den er åben for offentligheden.

<sup>3</sup> Se bilag 3 (Deloitte) Fonden Amager Bakke - opdatering af business case

- **Tab af driftsoperatør, risiko for sagsanlæg om tabt indtjening og forringelse af fondens business case.** Der er usikkert om CopenHill A/S vil kunne, og vil være interesseret i, at honorere den indgåede driftsaftale i den periode skianlægget er lukket. Uden operatør må tagfladen ikke være åben for offentligheden, og enten skal den leje som operatøren betaler til fonden nedjusteres, eller så skal adgangen til taget lukkes helt indtil skimåtterne er udbedret. Dette vil påvirke fondens business case negativt og dermed forringe fondens muligheder at afdrage på de ansvarlige lån. Herudover er det en betydelig risiko for, at operatøren vil stævne Fonden for tabt indtjening jf. den indgåede koncessionsaftale.
  
- **Teknisk risiko ift. udbedring.** Totalrådgiver ønsker ikke tage ansvar for, at den udviklede udbedringsmetode (metode nr. 2) kan sikre, at de nye skimåtter bliver ødelagt.
  - Såfremt Fonden får medhold i voldgiftsnævnet, så vil Totalrådgiver være ansvarlige for at udarbejde en ny fastgørelsesmetode (metode 3), alternativt stå på mål for, at metode 2 er god nok ift. slid. I værste tilfælde så vil analyserne af metode 2 resultere i, at totalrådgiver anviser en ny metode (metode 3) og at det andet bud på fastgørelsesmetode (metode 2) skal forkastes.
  - Fondens egen analyse er, at man ikke har noget at tabe, da et evt. tab i voldgiftsnævnet vil resultere i, at Fonden som minimum står med fastgørelses- og udbedringsmetode (metode 2) der som minimum tager højde for vindsug, skred og vægt – tre fundamentale parametre.
  - Hvis Fonden til gengæld vinder sagen i voldgiftsnævnet så vil erstatningen sandsynligvis dække demontage af skimåtter udført med metode 2, indkøb af nye skimåtter samt montagearbejder (efter metode 3).