



Afgjort den 5. oktober 2023

1**Transportministeriet.** København, den 26. september 2023.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Banedanmark indgår en lejekontrakt med Ejendomsselskabet Kærup Industrivej 5, Ringsted ApS om et anlægslager på Kærup Industrivej 5 i Ringsted.

Kontrakten medfører en uopsigelsesperiode på 10 år, hvor de samlede lejeudgifter forventeligt vil udgøre maksimalt 66,0 mio. kr. inkl. skatter, administration mv. og prisregulering. Udgiften i 2023 udgør forventeligt 0,5 mio. kr. (2023-priser) og vil initialt blive afholdt af den på finansloven for 2023 opførte bevilling på § 28.63.05. Banedanmark – fornyelse og vedligeholdelse af jernbanenettet (*Anlægsbev.*), men vil efterfølgende blive fordelt til Banedanmarks konkrete anlægs-, fornyelses- og vedligeholdelsesopgaver mv. i form af et såkaldt lagerbidrag.

- b. Banedanmark anvender lagerkapacitet til materialer til bl.a. anlægsprojekter, men har hidtil benyttet et just-in-time princip, dvs. levering af bygherreleverancer sker lige før projektstart. Forsyningssikkerheden har i de senere år været udfordret af markedssituationen med generel ustabilitet, hvorfor manglende rettidig levering af bygherreleverancer nu generelt udgør en væsentlig projektrisiko.

Banedanmark ønsker derfor at ændre strategien, så indkøb og lagerføring af alle materialer til anlægsprojektet sker tidligere. Den nye strategi forudsætter, at der er fysisk lagerkapacitet til rådighed til at håndtere og opbevare store mængder materialer.

Banedanmark har hidtil anvendt to hovedlagre i Hedehusene og Horsens til opbevaring af materialer til vedligeholdelsesopgaver samt overskydende materialer fra anlægsprojekter. Banedanmark vil nu ændre strategi og etablere et nyt kombineret anlægs- og hovedlager i Ringsted. Det skal dels sikre den fornødne kapacitet til den nye lagerstrategi og dels erstatte aktiviteterne fra lageret i Hedehusene, der derfor vil blive opsagt (dog tidligst ultimo 2025).

Det forventes, at der kan opnås stordriftsfordele ved at sammenlægge anlægslageret og hovedlageret på én lokation.

Der er ingen af Banedanmarks arealer eller eksisterende lagerlokationer, som kan opfylde kravene til et anlægslager. Banedanmark har derfor afsøgt markedet for mulige placeringer.

Pba. krav til tidsplan og beliggenhed sker etablering af et nyt lager ved leje frem for køb. Banedanmark har brug for lageret hurtigst muligt, således at materialer til Banedanmarks opgaveportefølje i 2024 kan begyndes opbevaret. Der forudsættes ibrugtagning af første del af arealet én måned efter tiltrædelse af aktstykket samt kontraktindgåelse. Sidste etape forventes ibrugtaget november 2025, samtidig med at lejemål på nuværende hovedlager i Hedehusene kan opsiges. Dertil sikrer en lejemodel større fleksibilitet til på et senere tidspunkt at ændre lagerstrategi afhængig af markedssituation mv. Der er ikke forkøbsret på lejemålet.

Det fremtidige lejemål

Banedanmark har aftalt udkast til kontrakt om et lejemål på Kærup Industrivej 5 i Ringsted. Der knytter sig følgende hovedvilkår til aftalen om lejemålet:

- Banedanmark betaler en årlig leje på maksimalt 7,8 mio. kr. i uopsigelighedsperioden.
- Banedanmark overtager lejemålet på 36.098 m² grund, heraf 2.055 m² værkstedshal, 2.000 m² værksted/lagerbygning og 223 m² overdækning med halvtag.
- Kontrakten indgås med en uopsigelighed på 10 år for Banedanmark. Udlejer kan dog tidligst opsiges lejeforholdet til fraflytning efter 20 år. Årsagen til uopsigeligheden er, at udlejer etablerer bygninger på arealet efter Banedanmarks behov.
- Lejemålet overtages etapevis, så der alene betales for de arealer og bygninger, som løbende overdrages. Det indebærer, at lejeudgifterne i starten af kontraktperioden vil kunne afvige fra det forudsatte, såfremt overdragelserne sker tidligere eller senere end det aktuelt forudsatte.
- Lejen reguleres en gang årligt pr. 1. januar i henhold til nettoprisindekset, dog min. 2 pct. og maksimum 4 pct. af foregående års leje, første gang pr. 1. januar 2025. Dette sikrer på den ene side, at udlejer får et minimum i forhold til markedsudviklingen og sikrer på den anden side Banedanmark mod væsentlige prisstigninger.
- Med henblik på at dække udlejers driftsudgifter på matriklen betaler Banedanmark, ud over lejen, omkostninger til ejendomsskatter, udlejers bygningsforsikring, service af tekniske installationer, udvendigt vedligehold af areal/bygninger samt administrationsomkostninger til grundejerforening. Disse omkostninger forventes årligt at udgøre 0,3 mio. kr., men vil afhænge af de faktiske udgifter. Banedanmark skal endvidere betale enhver anden ejendomsafgift, som ved lejekontraktens indgåelse ikke er kendt.

Det er på baggrund af ovenstående forventningen, at udgifterne i uopsigelighedsperioden vil udgøre mellem 60,3 mio. kr. og 66,0 mio. kr. inkl. den forudsatte prisregulering af lejeudgifterne (løbende priser). Udgiften i 2023 udgør forventeligt 0,5 mio. kr. (2023-priser).

Øvrige omkostninger

Banedanmark har ligeledes øvrige driftsomkostninger forbundet med lageret til bl.a. vand- og varme-forbrug, emballage samt service og sikkerhedsgennemgang af lager og materiel mv. Disse forventes årligt at udgøre ca. 1 mio. kr.

Banedanmark vil afholde etableringsomkostninger for i alt 2,4 mio. kr. til bl.a. levering af truck, opsætning af reoler, inddeling af udendørs areal, indkøb af inventar mv. samt have udgifter til løbende fornyelse og vedligehold af lageret. Dertil vil etableringen af lageret i Ringsted medføre øgede udgifter til lagerbinding og øgede transportomkostninger for ca. 1 mio. kr. Transportministeriet vurderer, at dette er nødvendigt for at sikre, at de konkrete bygherreleverancer er til rådighed under gennemførelse af Banedanmarks projekter.

Finansiering

Banedanmarks udgifter ifm. etablering af et nyt lager i Ringsted vil initialt afholdes af de på finansloven opførte bevillinger på § 28.63.05. Banedanmark – fornyelse og vedligeholdelse af jernbanenettet (*Anlægsbev.*). Udgifterne vil efterfølgende blive fordelt til Banedanmarks konkrete anlægs-, fornyelses- og vedligeholdelsesopgaver mv. i form af et lagerbidrag, der påføres kostprisen for materialer mv., når de afhændes fra Banedanmarks lager til den aktuelle opgave.

Det er Transportministeriets vurdering, at Banedanmark er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalerne.

- c. Dispositionen forelægges Finansudvalget, da lejemålet har en uopsigelighed på 10 år, og den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelsesperioden under ét udgør mere end 40 mio. kr., jf. Budgetvejledningens pkt. 2.6.12.3.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Banedanmark indgår kontrakt med Ejendomsselskabet Kærup Industrivej 5, Ringsted ApS vedrørende anlægslager på Kærup Industrivej 5 i Ringsted.

Kontrakten medfører en bindingsperiode på 10 år og en forventet samlet lejeomkostning inkl. ejendomsregnskab og prisregulering udgør på maksimalt 66,0 mio. kr. (løbende priser) og vil initialt blive afholdt af den på finansloven for 2023 opførte bevilling på § 28.63.05. Banedanmark – fornyelse og vedligeholdelse af jernbanenettet (*Anlægsbev.*), men vil efterfølgende blive fordelt til Banedanmarks konkrete anlægs-, fornyelses- og vedligeholdelsesopgaver mv. i form af et såkaldt lagerbidrag.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 26. september 2023

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 05-10-2023