



SAGSNR. 250805288
TOFTEGÅRDS PLADS m.fl., 2500 VALBY

PORTEFØLJE AF 34 ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER

Beliggende centralt i Valby



GOTTLIEB-PARTNERS

Highlights

Tinglyst Areal

3.879 m²



Centralt i Valby



Erhvervs- og
butiksejerlejligheder



Sælges som investering



Anvendelse til detail, F&B,
kontor og tandlæge



Mulighed for konvertering i
enkelte ejerlejligheder



Gadeparkering



Lejereserve samt historisk
lav tomgang med effektiv
genudlejning



Tæt på Valby Station



Selskabshandel

Området

Portefølje på 34 erhvervsejerlejligheder fordelt på 32 lejemål



Porteføljen er beliggende i én ejerforening fordelt på to ejendomme, der er placeret rundt om Toftegårds Plads i Valby.

Valby er i fortsat rivende udvikling, hvor attraktive bygninger og områder blomstrer op med især beboelsesejendomme. De nye boligområder giver endnu mere liv til det i forvejen livlige og særegne Valby.

Området fra Toftegårds Plads og helt ned til København Syd Station, der tidligere var

synonym med industrivirksomheder er nu forandret til skønne beboelseskvarterer til både børnefamilier, unge studerende samt ældresegmentet.

Med de rekreative områder i både Valbyparken og Søndermarken, det hyggelige gamle Valby og det yderst velfungerende transportsystem gør området yderst attraktivt for både beboere, virksomheder og besøgende.

Ejendommen

Porteføljen af 34 erhvervsejerlejligheder er beliggende i to ejendomme fra hhv. 1930 og 1933, der administreres i sammen ejerforening. Ejendommene er beliggende rundt om Toftegårds Plads i Valby.

Ejendommen fremstår i pæn og velvedligeholdet stand. Blandt andet er der netop lagt nyt tag.

Erhvervsejerlejlighederne er primært beliggende i stueetagerne - to er beliggende på 1. salen og en enkelt er udelukkende et kælderlejemål.

De forskellige lejemål er indrettet forskelligt afhængig af branche og de antal år, som lejer har været i lejemålet. Den indvendige vedligeholdelse er lejers forpligtelse.

Flere af lejerne har været lejer i en længere årrække. Historisk har det været nemt effektivt at genudleje ledige lejemål.

Af brancher kan nævnes tandlæger, børnehave, restaurant, kaffebar, frisør, spillehal, kosmetolog, køreskole, galleri, blomsterhandler m.fl.

For oplysninger om lejekontrakterne henvises til lejelisten i nærværende prospekt.

Der er parkering ude foran de butikker, der har facade til Toftegårds Plads og ellers kan parkering ske i de omkringliggende gader.

Endelig er der blot få hundrede meter til Valby Station og busserne holder lige ude foran pladsen.



Tinglyst areal	3.879 m²
Opførsel	1930/1933
Energimærke	C

Kontantpris	42.500.000
NOI, år 1	3.067.066
Afkast	7,43 %



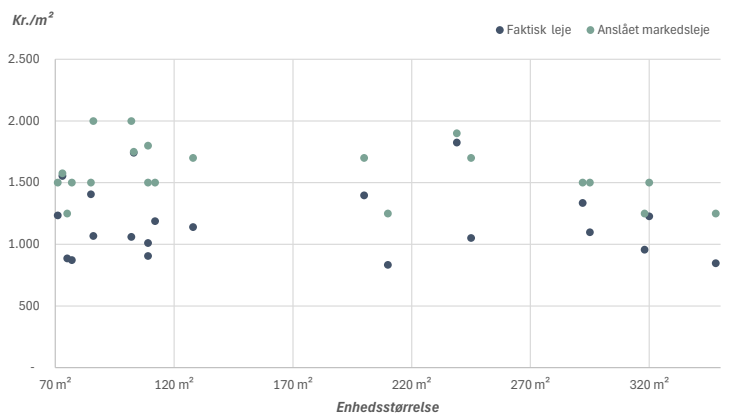
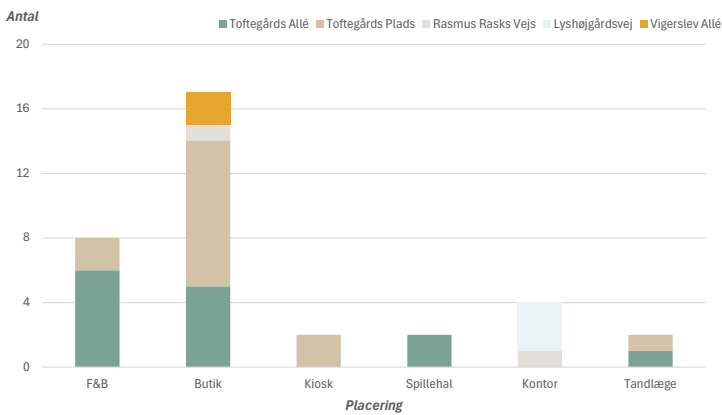
Økonomiske vilkår

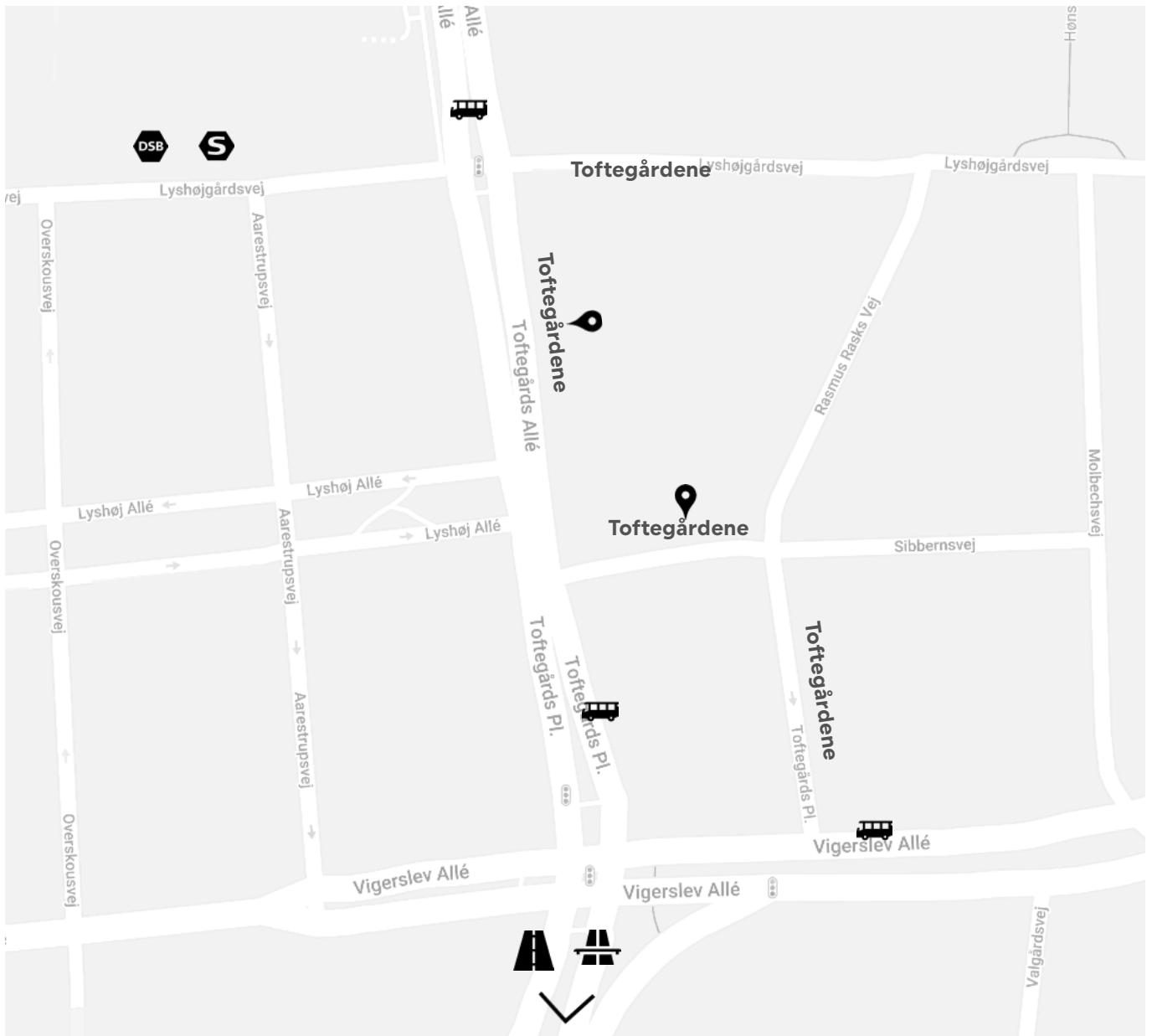
Indtægter	DKK	DKK/m ²
Erhvervsleje	4.188.738	
Lejers refundering af drift	381.927	
Tomgangsleje	334.412	
Bruttoindtægter i alt	4.905.077	1.265
Omkostninger		
Grundskyld, 2026	189.672	
Dækningsafgift, 2026	504.137	
E/F Fællesbidrag, 2026	1.046.100	
Administration, 2 %	98.102	
Driftsbudget i alt	1.838.011	474
Nettooverskud	3.067.066	791
Udbudspris	42.500.000	
Advokat	250.000	
Refusion lejerabat	-60.000	
Refusion deposita	-1.434.698	
Kapitalbehov i alt	41.261.579	10.637
Startafkast	7,43 %	

- * Matrikel nr. 1710 Valby, København & 1812 Valby, København.
- * Ejendomsskatterne er på baggrund af de nye opkrævninger for erhvervsjendomme.
- * En enkelt lejer har fået lejerabat i 18 måneder endnu.
- * Transaktionen udbydes som selskabshandel og derved er der ikke tinglysningsafgift. Udskudt skat vil indgå som 100 % passiv i balancen.

Lejerliste

LM	Ej nr.	Adresse	Lejer	Anvendelse	Tinglyst (m ²)	Erhvervsleje			Betaling af drift (Kr.)	Regulering	Deposita (kr.)	Opsigelse (mdr)
						(kr./mdr.)	(kr.)	(Kr./m ²)				
1	2	Toftegårds Allé 41, st.th.	FG Valby ApS / Casino	Spillehal	155	16.095	193.141	1.246	24.000	Pristal - Procent gældende leje	77.439	Løbende måned + 6
3	11	Toftegårds Allé 41, st.th.	FG Valby ApS / Casino	Spillehal	140	11.940	143.285	1.023	24.000	Pristal - Procent gældende leje	28.314	Løbende måned + 6
2	4	Toftegårds Allé 41, 1.th.	Tandlæge Zohreh Takmar	Tandlæge	86	7.782	93.383	1.086	0	Pristal - Procent gældende leje	28.057	Løbende måned + 3
4	21	Toftegårds Allé 45, st.tv.	MG Skrædderi	Butik	75	5.625	67.500	900	10.500	Skatter og afgifter	33.750	Løbende måned + 3
5	22	Toftegårds Allé 45, st.mf.	Phone Rep.	Butik	85	10.386	124.630	1.466	12.000	Pristal - Procent gældende leje	61.866	Løbende måned + 6
6	23	Toftegårds Allé 45, st.th. + 47, st.1	TOMGANG	F&B	116	19.125	229.500	1.148	30.660	Pristal - Procent gældende leje		Løbende måned + 6
	32	Toftegårds Alle 47, st.1.	TOMGANG	F&B	84							
7	33	Toftegårds Allé 47, st., 2	SA Ejendomselskab / Amy Shop	F&B	114	13.724	164.691	1.445	0	Pristal - Procent gældende leje	40.009	Løbende måned + 6
8	34	Toftegårds Allé 47, st., 3	Frisør Gitte Jagd Larsen	Butik	77	5.717	68.598	891	2.800	Skatter og afgifter	15.162	Løbende måned + 3
9	35	Toftegårds Allé 47, st., 4	BARAKAT Grill & Pizza	F&B	104	36.366	436.397	1.495	34.572	Pristal - Procent gældende leje	78.750	Løbende måned + 3
10	44	Toftegårds Allé 49, st, 1	BARAKAT Grill & Pizza	F&B	90					Pristal - Procent gældende leje	54.353	Løbende måned + 3
	45	Toftegårds Allé 49, st, 2	BARAKAT Grill & Pizza	F&B	98							
11	46	Toftegårds Alle 49, st. 3.	SA Ejendomselskab / Drop In	Butik	67	20.233	242.794	1.179	26.400	Pristal - Procent gældende leje	120.364	Løbende måned + 6
	47	Toftegårds Alle 49, st. 4.	SA Ejendomselskab / Drop In	Butik	139							
12	56	Toftegårds Plads 10, st., 1	Kjærstrup Valby ApS	Butik	128	12.576	150.909	1.179	4.800	Pristal - Procent gældende leje	48.913	Løbende måned + 3
13	57	Toftegårds Plads 10, st., 2	IF Store ApS	Butik	103	15.557	186.678	1.812	21.600	Pristal - Procent gældende leje	92.818	Løbende måned + 6
14	67	Toftegårds Plads 8, st., 1	Star GSM Service ApS	F&B	64	965	11.576	181	3.000	Pristal - Procent gældende leje	38.376	Løbende måned + 6
15	69	Toftegårds Plads 8, st., 3	iGenbrugsen Valby Søndre	Butik	210	17.244	206.929	985	42.328	Pristal - Procent gældende leje	100.752	Løbende måned + 3
16	77	Rasmus Rasks Vej 16,	iGenbrugsen Valby Søndre	Butik	35	4.935	59.222	1.692	4.800	Pristal - Procent gældende leje	29.442	Løbende måned + 6
17	179	Rasmus Rasks Vej 10, kld.	Ivan P. El-service ApS	Kontor	210	15.176	182.115	867		Pristal - Procent gældende leje	45.116	Løbende måned + 3
18	180	Lyshøjgårdsvej 41, kld.	Skolen for apopleksi- og	Kontor	32	22.938	275.251	887	13.200	Pristal - Procent gældende leje	9.609	Løbende måned + 3
20	162	Lyshøjgårdsvej 41, kld.	Skolen for apopleksi- og	Kontor	316	2.791	33.493		3.000	Pristal - Procent gældende leje	68.132	Løbende måned + 3
19	162	Lyshøjgårdsvej 43, st.	Kidz R Os	Kontor	109	9.479	113.751	1.044	12.000	Pristal - Procent gældende leje	61.489	Løbende måned + 6
21	6	Toftegårds Plads 6, st.tv.	G.B. v. Gry Bagøien	Butik	60	7.598	91.172	1.520	11.703	Pristal - Procent gældende leje	45.586	Løbende måned + 6
22	9	Toftegårds Plads 6, 1.th.	Tandlæge Birgitte K. Schmidt	Tandlæge	102	9.175	110.094	1.079	0	Skatter og afgifter	8.270	Løbende måned + 3
23	16	Toftegårds Plads 4, st., 1	ReNew ApS	Butik	216	23.299	279.592	879	57.141		69.898	Løbende måned + 6
	7	Toftegårds Plads 4, st.th.	ReNew ApS	Butik	102							
24	17	Toftegårds Plads 4, st., 2	BBBA ApS / Beauty frisør	Butik	112	11.450	137.405	1.227	0	Pristal - Procent gældende leje	34.062	Løbende måned + 3
25	18	Toftegårds Plads 4, st., 3	Orhan Ruken Kayaalp Ayse	F&B	71	7.522	90.265	1.271	5.400	Pristal - Procent gældende leje	22.034	Løbende måned + 3
26	27	Toftegårds Plads 2, st., 1	Pontes ApS	Butik	73	9.789	117.463	1.609	12.564	Pristal - Procent gældende leje	58.262	Løbende måned + 6
27	28	Toftegårds Plads 2, st., 2	Tomgang	Butik	109	8.743	104.912	962	11.060			
28	30	Toftegårds Plads 2, st., 3	Kiosk v. (Khalid) Zahid Mahmood	Kiosk	58	14.430	173.160	2.986	3.000	Procent - Gældende leje	43.099	Løbende måned + 3
29	30	Toftegårds Plads 2, st., 4	Kiosk v. (Khalid) Zahid Mahmood	Kiosk	181	23.536	282.430	1.560	6.000	Pristal - Procent gældende leje	70.149	Løbende måned + 6
30	31	Vigerstev Allé 42, st.tv.	Blomsterhandler	Butik	63	6.158	73.890	1.173	2.400	Pristal - Procent gældende leje	18.328	Løbende måned + 3
31	32	Vigerstev Allé 42, st.th.	Valmuen	Butik	95	6.577	78.925	831	3.000	Pristal - Procent gældende leje	26.022	Løbende måned + 3
34					3.879	4.523.150	1.166	381.927			1.428.421	





Gadeparkering mod betaling



Linje 4A, 11, 18, 23 & 133
50 meter



E20/E47
1 km



Valby Station
200 meter



Valby Station
200 meter



Ring 2
1 km

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.