

SAGSNR. 260330341

Franciska Clausens Plads 29, Fadet 31, Bag Elefanterne 15

F&B ENHEDER

Udlejet til

Sanchez, Hart, Åben, Caronte, Original Coffee

GOTTLIEB·PARTNERS

Highlights

Lejebærende areal 1.000 m²



Komplet renoveret og total istandsat



3 enheder



Efterspurgt område



Fordelt på 5 forretninger



Fordelt på forskellige typer af lejere



Ved rekreative områder



Carlsberg Station



Enghave Plads



Skødehandel

Området

Sublim beliggenhed i det gennemførte Carlsberg Byen


Foto Andreas Iaun Rosendahl Architectual Photographer

Carlsberg Byen er et meget markant og vellykket byuviklingsprojekt i København, hvor områdets historie, arkitektur og moderne byliv smelter sammen.

Området blev grundlagt i 1847 af J.C. Jacobsen, som hjemsted for Carlsberg Groups Bryggerier.

Bryggeriproduktionen blev gradvist flyttet i slutningen af 1900-tallet, hvor transformationen til en ny bydel begyndte.

Mange af de historiske bryggeribygninger er blevet bevaret.

Blandt andre lagerkælder 3 og Maltmagasinet, der idag huser Hotel Ottilia og Aire Ancient Baths, Rød Lagerbygning der er omdannet til Boston Consulting Groups

nye domicil og Kedelhallen, der idag er Dansehaller. ialt 90.000 kvm. er fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Nye bolig blokke, kontorer og kulturinstitutioner er bygget med fokus på tæt, urban livsstil og med respekt for de historiske, smukke ejendomme.

Området huser desuden Professionshøjskolen og de mange cafēer, restauranter, butikker og grønne byliv, gør området yderst populært både at bo i og at besøge.

Porteføljen

Denne portefølje omfatter tre centralt placerede erhvervsenheder i det historiske Carlsberg Byen.

Franciska Clausens Plads 29:
Erhvervsejerlejligheden har et lejebærende areal på 331 m² og er udlejet til hhv. Åben og Fresh Out the Oven, som har to forretninger i lejemålet.
Ejendommen er beliggende i Kedelhallen, der blev opført tilbage i 1920´erne, som en central del af Carlsberg bryggeriområde. Ejendommen er fredet, men er blevet omdannet til et moderne kulturhus.

Ejendommen er indrettet til tre forskellige lejemål indenfor F&B. Lejemålene fremstår alle i moderne, industrielt look. Til lejemålene er der mulighed for solrig udeservering.

Fadet 31:
Erhvervsejerlejligheden, som har et lejebærende areal på 320 m², er beliggende i stueetagen i moderne boligejendom opført i 2020.
Enheden er udlejet til Caronte, en high-end italiensk restaurant. Restauranten, som er med fuldt udstyret køkken, er smagfuldt indrettet og har udeservering direkte op til J.C. Jacobsens Have.

Bag Elefanterne 15:
Erhvervsejerlejligheden har et lejebærende areal på 349 m² og er udlejet til Original Coffee, der udover at have et kafferisteri i lejemålet, også driver café. Ejendommen er beliggende i boligejendom opført i 2017 og er indrettet i moderne, industrielt look. Til enheden er udeservering på pladsen "Bag Elefanterne".



Enheder	**5 forretninger**
Lejebærende areal	**1.000 m²**
Lejere	**4 stk.**

Pris	**DKK 40.200.000**
Bruttoindtægt	**DKK 2.872.146**
Startafkast	**6,73 %**

Lejer	**Fresh Out the Oven**
Segment	**Food&Beverage**
Areal LK	**115 m²**
Bruttoleje pr. m²	**3.228**
Uopsigelighed	**01.07.2029**
Andel af indtægt	**14 %**
Koncept	**HART brødudsalg & Mexicansk TakeAway**

Lejer	**ÅBEN**
Segment	**Food&Beverage**
Areal LK	**216 m²**
Bruttoleje pr. m²	**3.440**
Uopsigelighed	**01.07.2029**
Andel af indtægt	**28 %**
Koncept	**Ølbar & restaurant**

Lejer	**Partigiano**
Segment	**Food&Beverage**
Areal LK	**320 m²**
Bruttoleje pr. m²	**2.147**
Uopsigelighed	**01.11.2028**
Andel af indtægt	**23 %**
Koncept	**Italiensk restaurant "Caronte"**

Lejer	**Original Coffee**
Segment	**Food&Beverage**
Areal LK	**349 m²**
Bruttoleje pr. m²	**3.068**
Uopsigelighed	**01.08.2035**
Andel af indtægt	**35 %**
Koncept	**Kafferisteri & Café**

Lejerliste

Lejer	Fresh Out the Oven	Åben	Rest. Caronte	Original Coffee	Total
Areal	115	216	320	349	**1.000**
Årlig leje DKK	346.035*	697.864	576.382**	898.263***	**2.518.543**
Fællesudgifter	25.185	45.114	110.743	172.561	**353.603**
Årlig bruttoleje DKK	371.220	742.978	687.125	1.070.824	**2.872.146**
Bruttoleje DKK per m^2	3.228	3.440	2.147	3.068	**2.872**
Opsigelses varsel	6 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	6 mdr.	
Uopsigelighed	01.07.2029	01.07.2029	01.11.2028	01.08.2035	
Depositum	6 mdr.	6 mdr.	6 mdr.	-	
Depositum DKK	176.914	Garanti + 14.699	294.466	-	**486.079**
Regulering	NPI, min. 2% max 4%	NPI, min. 2% max 4%	NPI, min. 2% max 6%	NPI, min. 2% max 4%	
Lejemålstart	01.07.2024	01.07.2024	01.11.2023	01.08.2025	

* Lejer ydes rabat på den oplyste leje med kr. 100.000 pr. år i fire år fra Ikrafttrædelsestidspunktet dvs. til 1. juli 2028

** Lejer ydes rabat på den oplyste leje på 50 % indtil den 1. juli 2027

*** Lejer ydes rabat på den oplyste leje på 90 % i år 1, 50% i år 2 og år 3 og 25% i år 4 og år 5

Vilkår

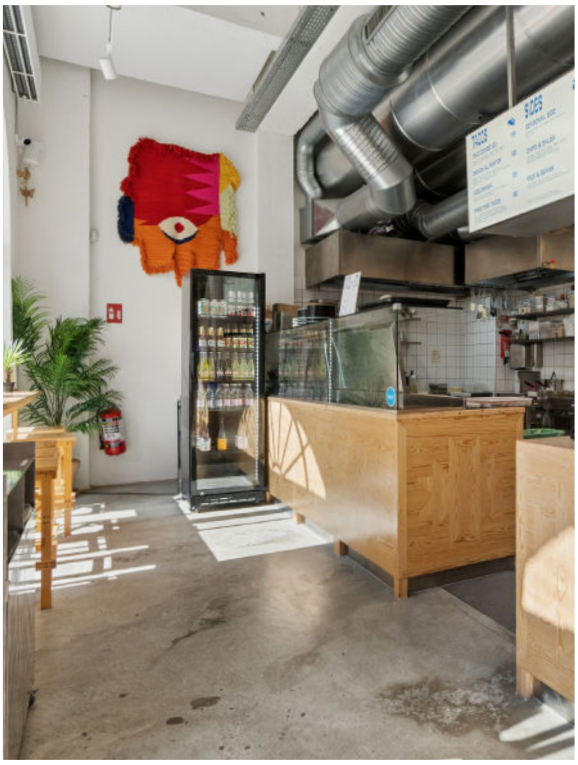
Indtægter	*DKK*	*DKK/m²*
Lejeindtægter	2.518.543	
Lejers betaling af fællesudgifter	353.603	
Bruttoindtægter i alt	**2.872.146**	**2.872**
Driftsbudget		
Grundskyld 2026	24.616	
Dækningsafgift 2026*	106.266	
Bidrag 2026	800	
Fællesudgifter	222.459	
Administration, anslået	15.000	
Driftsbudget i alt	**369.141**	**369**
Nettooverskud	**2.503.005**	
Udbudspris	**40.200.000**	**40.200**
Advokat, anslået	25.000	
Refusion af depositum	- 486.079	
Refusion af lejerabat (rest pr. 1.1.2026)	- 2.551.645	
Kapitalbehov i alt	**37.187.276**	
Startafkast	**6,73 %**	

- Opgørelsen er uden tinglysningsafgift.
- Matrikel: Franciska Clausens Plads 29: 20ø, ejerl. nr. 2. Fadet 31: 20t, ejerl. nr. 4. Bag Elefanterne 15: 20h, ejerl. nr. 3. Alle Valby, København.
- Skattepligtig grundværdi: Fadet 31 DKK 4.169.600 og Bag Elefanterne 15 DKK 4.418.160. Franciska Clausens Plads 29 er fredet og fritaget for ejendomsskat.
- *Dækningsafgift for Bag Elefanterne 15 er medregnet, selvom Vurderingsstyrelsen fejlagtigt ikke har medtaget den på ejendomsskattebilletten.
- Ovenstående tal er opsummerede for alle tre ejendomme

Franciska Clausens Plads 29







Fadet 31



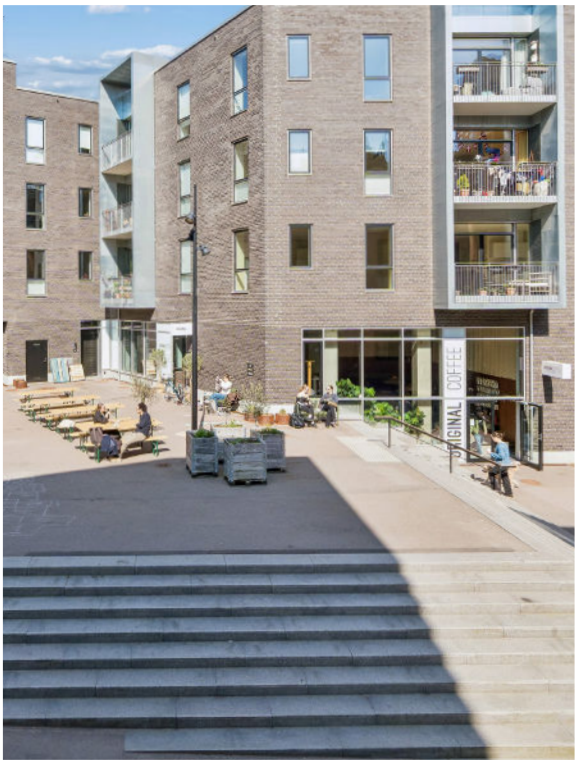


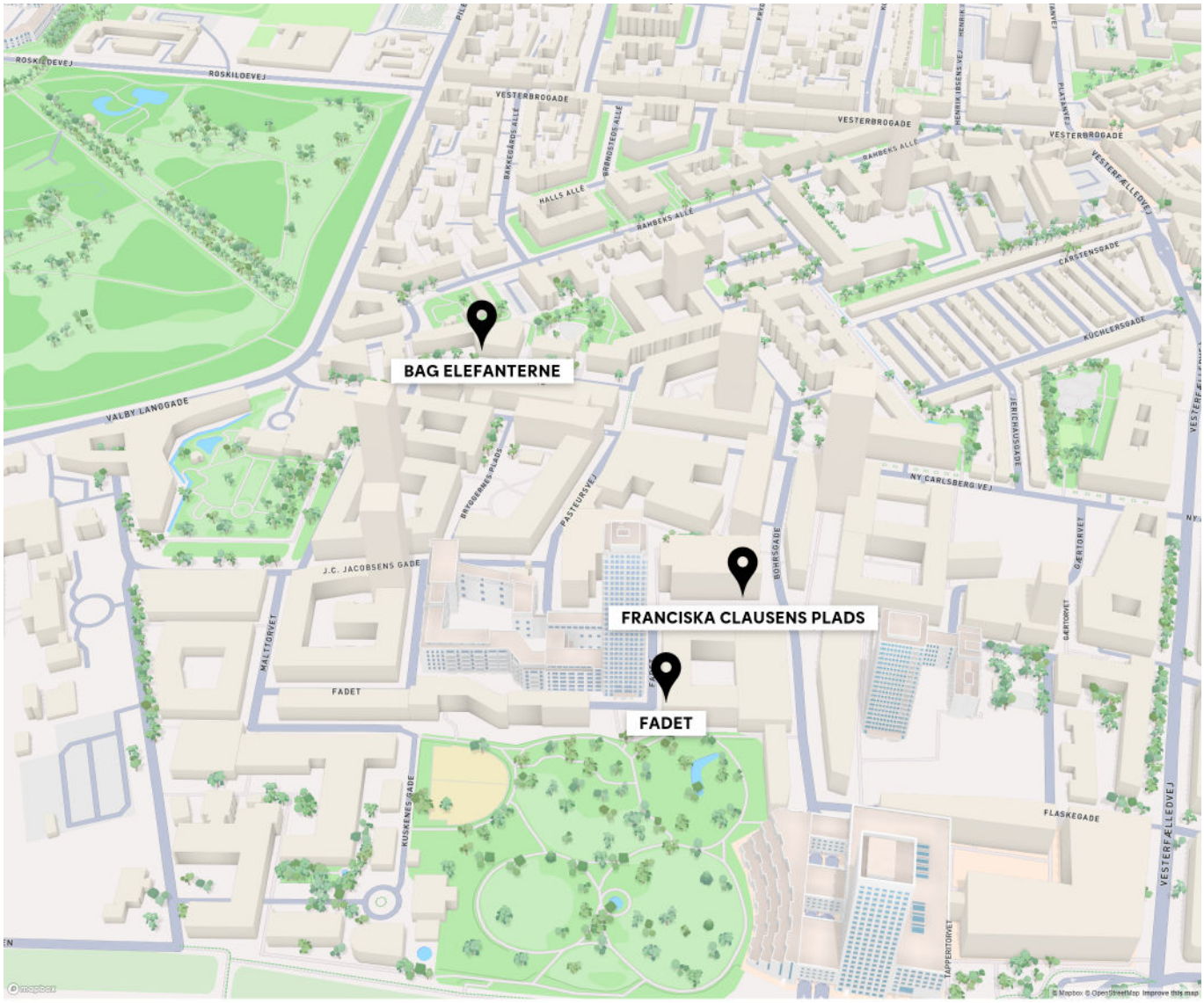


Bag Elefanterne









Enghave Plads St.
950 meter

Carlsberg St.
400 meter

Valby St.
1,7 km

Hotel Ottilia
200 meter

Bryggernes Plads
300 meter

J.C. Jacobsens Have
250 meter

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.