



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

Tinglyst areal
915m²



Komplet renoveret og
total istandsat



3 enheder



Efterspurgt område



Fordelt på 5 forretninger



Fordelt på forskellige typer
af lejere



Ved rekreative områder



Carlsberg Station



Engave Plads



Skødehandel

Området

Sublim beliggenhed i det gennemførte Carlsberg Byen



Foto Andreas raun Rosendahl Architectural Photographer

Carlsberg Byen er et meget markant og vellykket byviklingsprojekt 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 caféer, 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 tinglyst areal på 321 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 tinglyst

areal på 261 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 tinglyst areal på 333 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 42.000.000
Bruttoindtægt	DKK 2.928.707
Startafkast	6,78 %

BIENVENIDO A
H I J A D E
SANCHEZ



Lejer	Fresh Out the Oven
Segment	Food&Beverage
Areal LK	DKK 115
Bruttoleje pr. m ²	3.296
Opsigelighed	01.07.2029
Andel af indtægt	14 %
Koncept	HART brødudsalg & Mexicansk TakeAway

ÅBEN

Lejer	ÅBEN
Segment	Food&Beverage
Areal LK	216 m²
Bruttoleje pr. m ²	3.512
Opsigelighed	01.07.2029
Andel af indtægt	28 %
Koncept	Ølbar & restaurant



Lejer	Partigiano
Segment	Food&Beverage
Areal LK	320 m²
Bruttoleje pr. m ²	2.186
Opsigelighed	01.01.2028
Andel af indtægt	23 %
Koncept	Italiensk restaurant "Caronte"

ORIGINALCOFFEE

BREWED BY FRIENDS SINCE 2012

Lejer	Original Coffee
Segment	Food&Beverage
Areal LK	349 m²
Bruttoleje pr. m ²	3.127
Opsigelighed	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	353.827*	713.579	588.933**	918.491***	2.574.830
Fællesudgifter	25.185	45.114	110.743	172.835	353.877
Årlig bruttoleje DKK	379.012	758.693	699.676	1.091.326	2.928.707
Bruttoleje DKK per m ²	3.296	3.512	2.186	3.127	2.929
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	Bankgaranti	294.466	-	471.380
Regulering	NPI, min. 2,5 %	NPI, min. 2% max 4%	NPI, min. 2% max 6%	NPI, min. 2%	
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 pr. m ²
Lejeindtægter	2.574.830	
Lejers betaling af fællesudgifter	353.877	
Bruttolejeindtægter	2.928.707	2.929

Driftsomkostninger

Grundskyld Bag Elefanterne	22.509	
Dækningafgift Bag Elefanterne*	53.421	
Bidrag Bag Elefanterne	274	
Grundskyld Fadet	1.971	
Dækningsafgift Fadet	52.954	
Bidrag Fadet	262	
Bidrag Franciska Clausens Plads	264	
Fællesudgifter Bag Elefanterne	19.984	
Fællesudgifter Fadet	27.394	
Fællesudgifter Franciska Clausens Plads	56.500	
Administration, estimeret	12.000	
Udgifter i alt	247.534	248

NOI

2.681.173

Salgspris	42.000.000	42.000
Refusion af depositum	-471.380	
Refusion lejerabat pr. 1.6.2026 oplyst af sælger	-1.972.000	
Kapitalbehov	39.556.620	

Startafkast

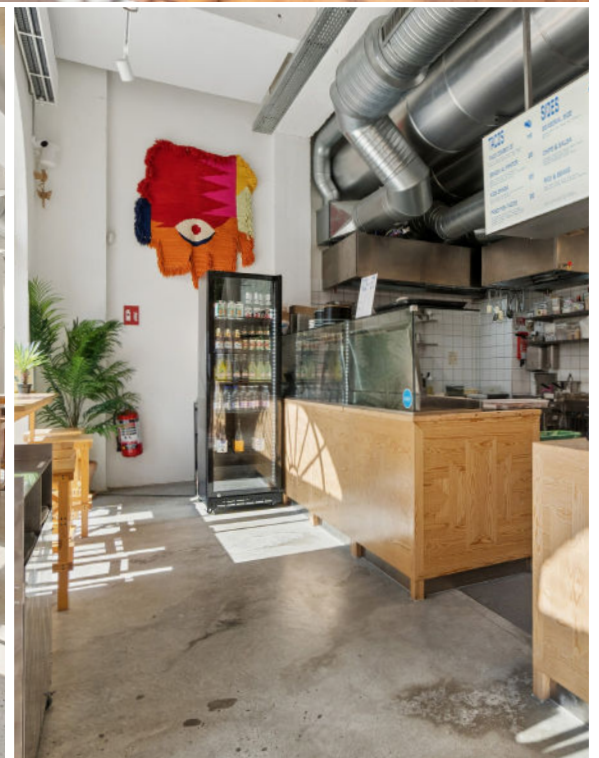
6,78%

Tinglysningsafgift, som udgør 0,6 % + DKK 1.850 samt advokatomkostninger er ikke inkluderet

Matrikel Bag Elefanterne 15	20h Valby, København ejerl. 3
Matrikel Fadet 31	20t Valby, København ejerl. 4
Matrikel Franciska Clausen Plads 29	20ø Valby, København ejerl. 2
Skattepligtig grundværdi Bag Elefanterne 15	DKK 4.418.160
Skattepligtig grundværdi Fadet 31	DKK 4.169.600
Grundværdi Franciska Clausens Plads	Fredet ejendom

*Vurderingsstyrelsen har fejlagtigt ikke medtaget dækningsafgift på ejendomsskattebillet

Franciska Clausens Plads 29

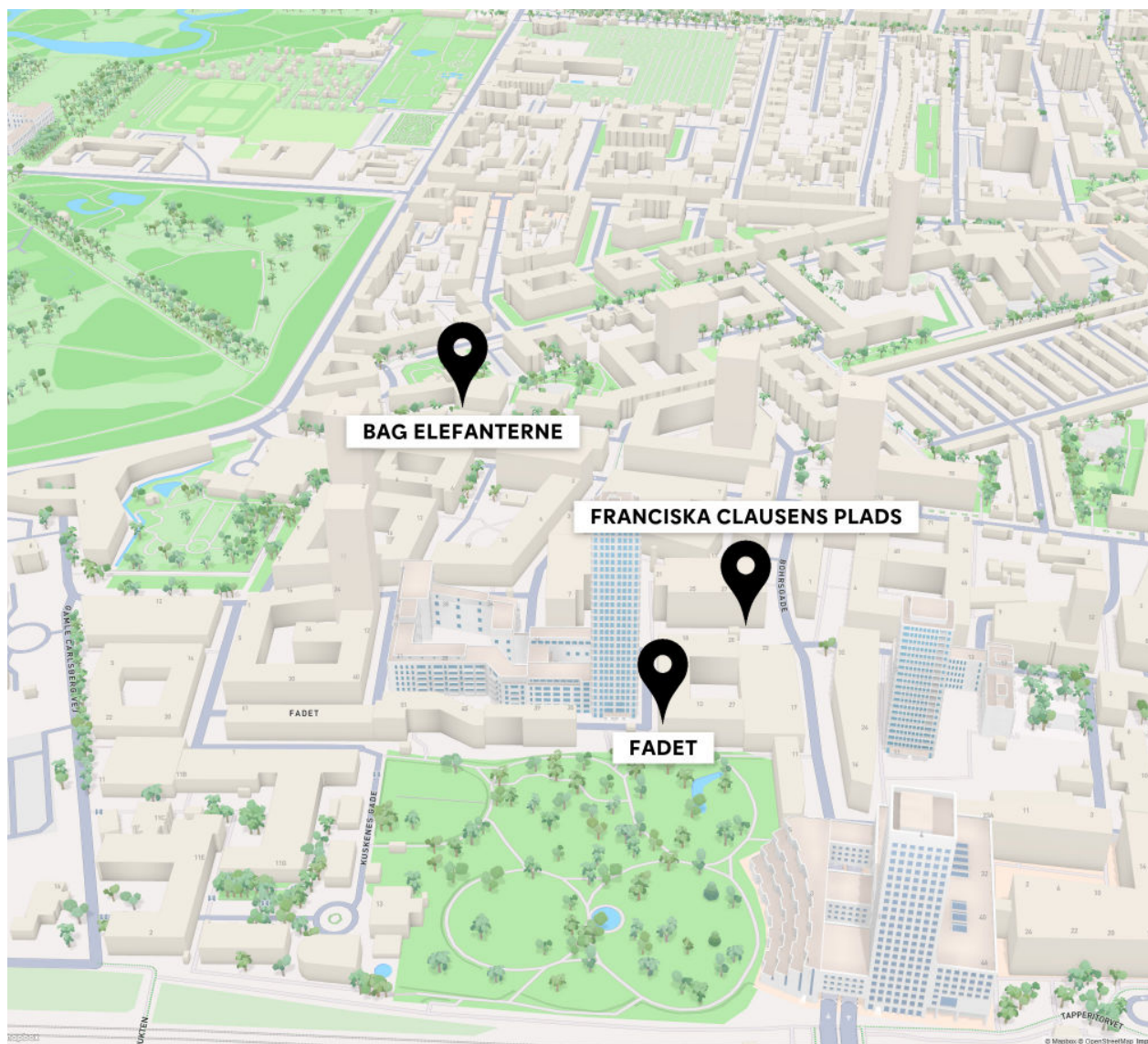


Fadet 31



Bag Elefanterne





Enghave Plads St.
950 meter



Carlsberg St.
400 meter



Valby St.
1,7 km



Hotel Ottilia
200 meter



Bryggerne 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.