

SAGSNR. 260330341-BE

Bag Elefanterne 15, 1799 København V

F&B ENHED

Udlejet til Original Coffee

GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Lejebærende areal 349 m²



Ejendom fra 2017



Udlejet til café og kafferisteri



Efterspurgt område



Stort kundeunderlag



Solid lejer



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 i 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.

Ejendommen

Ejendommen er en erhvervsejerlejlighed beliggende i Carlsberg Byen på en attraktiv, solrig placering.

Erhvervsejerlejligheden har et tinglyst areal på 333 m², med et lejebærende areal på 349 m². Hele ejendommen er indrettet i moderne, industrielt look med rå betonvægge og lofter, visuel ventilation og flotte microcementgulve.

I publikumsområderne er vægge beklædt med træpaneller, der giver den nordiske atmosfære.

Lejer, Original Coffee, benytter ejendommen til kafferisteri og café. Lejemålet er derfor indrettet med stort produktionsområde bagest i lejemålet.

Original Coffee er et københavnsk kafferisteri, der selv rister sine bønner. Virksomheden har samlet risteri og café under ét tag, og caféen er blevet et populært samlingspunkt for både beboere, erhvervsdrivende og besøgende i Carlsberg Byen.

Caféen er indrettet med flere sektioner i forskellige niveauer, samt ekspeditionsområde og naturligvis toiletfaciliteter.

Til ejendommen er desuden et stort udeserveringsområde på den solrige plads.

De meget store vinduespartier og den store åbne plads foran ejendommen, gør lokalerne utrolig lyse og publikumsvenlige.



Lejebærende areal	**349 m²**
Energimærke	**A2020**

Pris	**DKK 13.400.000**
Bruttoindtægt	**DKK 1.098.699**
Startafkast	**7,90 %**

Lejerliste

Type	LK m²	DKK m²	Årlig leje DKK	Driftsomk. DKK	Leje-målsstart	Depositum	Regulering	Opsigelse
Café	349	2.632	918.491*	180.208	01.08.25	Intet	min.2% max. 4%	6 mdr. dog tidligst 01.08.35
			918.491	**180.208**				

* Lejer ydes rabat på den oplyste leje med 50 % frem til og med 31.07.28 og med 25 % fra 01.08.28 til 31.07.30

Vilkår

Indtægter	*DKK*	*DKK/m²*
Erhvervsleje	918.491	
Lejerbetalt driftsomkostninger	180.208	
Bruttoindtægter i alt	**1.098.699**	**3.148**
Driftsbudget		
Grundskyld 2026	22.644	
Dækningsafgift 2026	53.312	
Bidrag 2026	274	
Fællesudgifter	103.978	
Administration, anslået	5.000	
Driftsbudget i alt	**185.208**	**531**
Nettooverskud	**913.491**	
Udbudspris	**13.400.000**	**38.395**
Lejerabat	-1.859.945	
Advokatomkostninger, anslået	25.000	
Kapitalbehov i alt	**11.565.055**	
Startafkast	**7,90 %**	

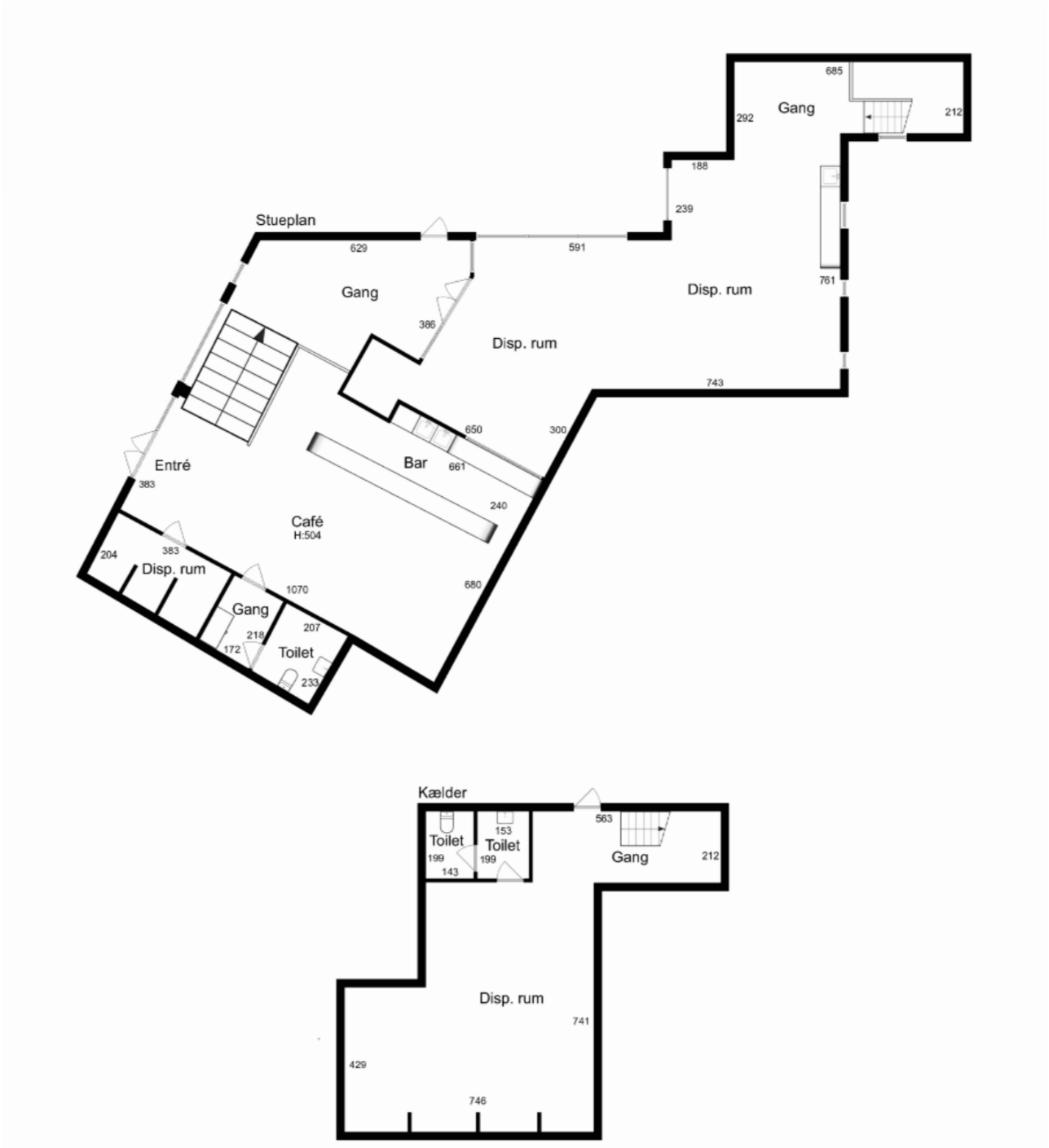
- Matrikel 20h Valby, København ejerlejlighed nr. 3
- Skattepligtig grundværdi DKK 4.418.160
- Lejer ydes 50 % rabat på lejen frem til 31.07.28 og 25 % på lejen fra 01.08.28-31.07.30





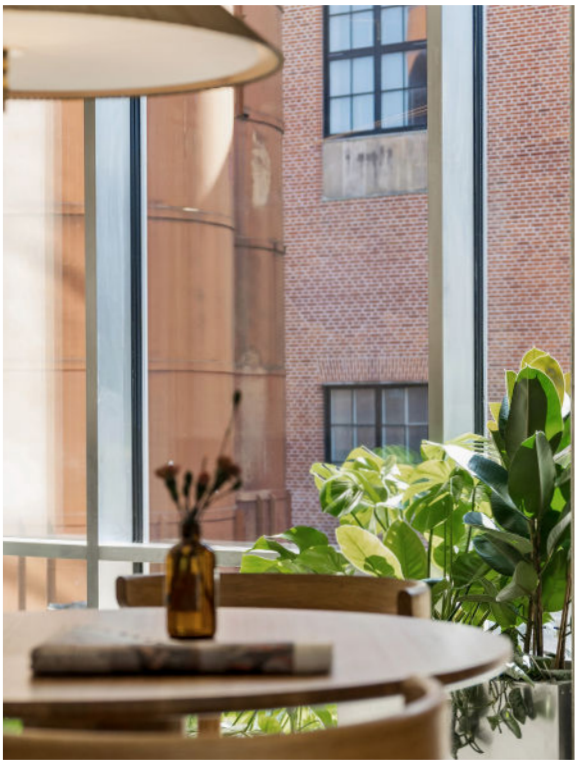


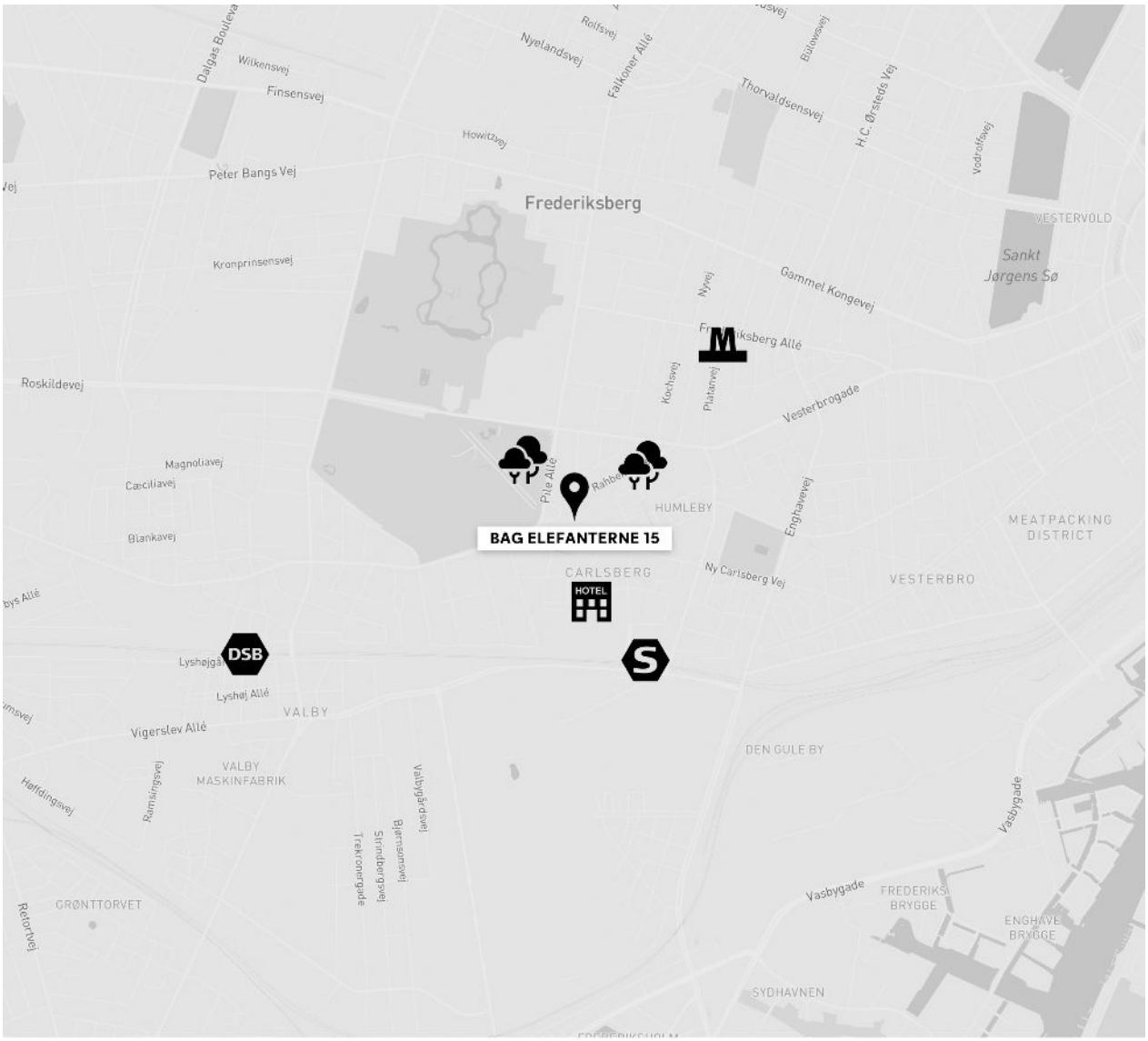
Plantegning






ORIGINALCOFFEE





Frederiksberg Allé St.
1,1 km

Carlsberg St.
850 meter

Valby St.
1,5 km

Hotel Ottilia
250 meter

Bakkehusmuseet
50 meter

Kammas Have
100 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.