

SAGSNR. 260330341-FA

Fadet 31, 1799 København V

F&B ENHED

Udlejet til High-end italiensk restaurant

GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Lejebærende areal 320 m²

Ejendom fra 2020

Udlejet til restaurant

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 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.

Ejendommen

Ejendommen er en erhvervsejerlejlighed beliggende i Carlsberg Byen med en attraktiv placering op ad grønne områder.

Erhvervsejerlejligheden har et tinglyst areal på 261 m² og et lejebærende areal på 320 m².

Lejemålet er indrettet i moderne look med delvis rå betonvægge, troldtekslofter, flotte microcementgulve og moderne toiletfaciliteter. Udlejer har installeret gulve, lofter, ventilation, toiletter og fedtudskiller. Desuden har udlejer givet tilskud til lejers indretning af køkken. Selve restaurantlokalet er indrettet af lejer.

Lejemålet er udlejet til Partigiano ApS, som driver Caronte, en high-end italiensk restaurant.
Restauranten har fuldt udstyret køkken og er smagfuldt indrettet med en stor bar og varme, røde farver, der giver en hyggelig og eksklusiv atmosfære. Caronte henvender sig til både beboere, erhvervsliv og besøgende i Carlsberg Byen og bidrager til områdets levende restaurantmiljø.

Til ejendommen er desuden et stort ude-serveringsområde beliggende op til det grønne område, ved siden af ejendommen.

Med de store vinduespartier fra gulv til loft, og det åbne areal foran ejendommen, er lokalerne utrolig lyse og publikumsvenlige.



Lejebærende areal	**320 m²**
Energimærke	**A2015**

Pris	**DKK 7.800.000**
Bruttoindtægt	**DKK 687.623**
Startafkast	**8,24 %**

Lejerliste

Type	LK m²	DKK m²	Årlig leje DKK	Driftsomk. DKK	Leje-målsstart	Depositum	Reguler-ing	Opsigelse
Rest.	320	1.840	588.933	98.690	01.11.23	6 mdr. DKK 294.466	min.2% max. 6%	12 mdr. uopsigelig til 01.11.28
			588.933	**98.690**		**294.466**		

A Lejer får 50% rabat på overnstående leje frem til og med 30. juni 2027.
A Det skønnes at Vurderingsstyrelsens beregningsgrundlag af grundskyld er fejlbehæftet. Det må forventes, at der kommer en efterregulering, som påvirker driftsomkostninger. Lejer er orienteret.

Vilkår

Indtægter	*DKK*	*DKK/m²*
Erhvervsleje	588.933	
Lejerbetalt driftsomkostninger	98.690	
Bruttoindtægter i alt	**687.623**	**2.149**
Driftsbudget		
Grundskyld 2026*	19.026	
Dækningsafgift 2026	47.379	
Bidrag 2026	262	
Fællesudgifter	32.023	
Administration, anslået	5.000	
Driftsbudget i alt	**103.690**	**324**
Nettooverskud	**583.933**	
Udbudspris	**7.800.000**	**24.375**
Depositum	- 294.466	
Lejerabat	- 441.700	
Advokatomkostninger, anslået	25.000	
Kapitalbehov i alt	**7.088.834**	
Startafkast	**8,24 %**	

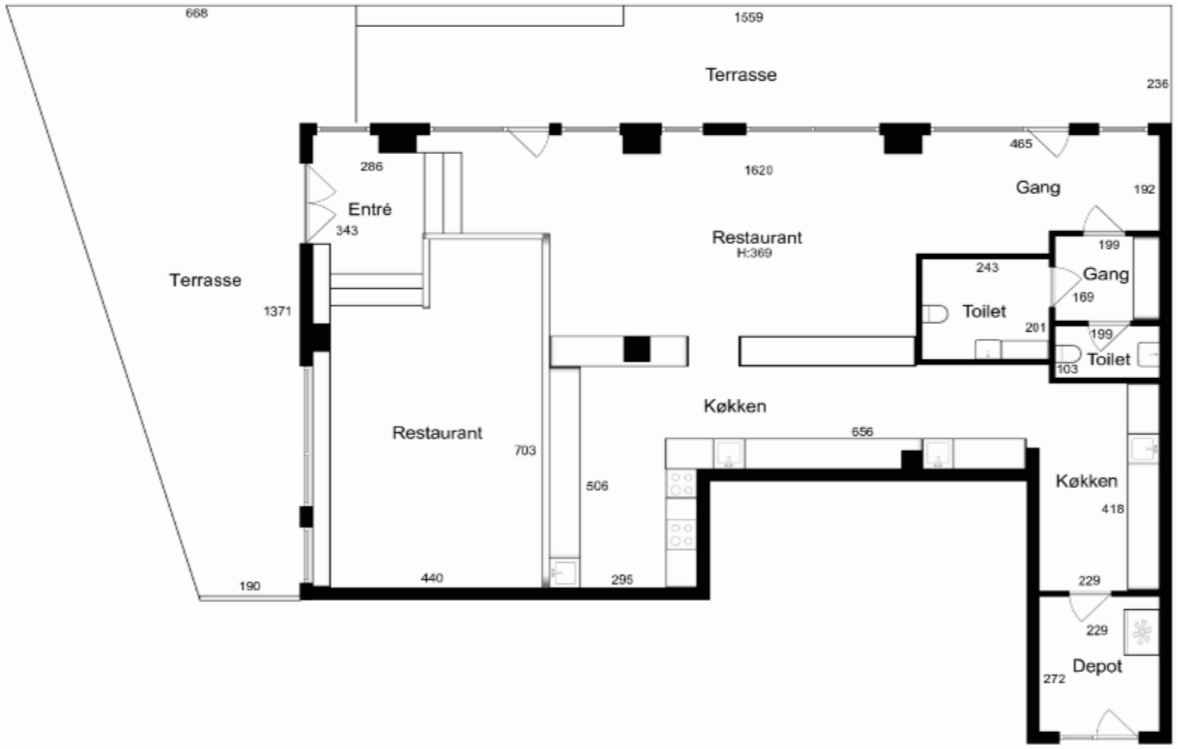
- Matrikel 20t Valby, København ejerlejlighed nr. 4
- Skatte- og dækningsafgiftspligtig grundværdi DKK 4.169.600
- Lejer får 50 % rabat på ovenstående leje frem til og med 30. juni 2027.





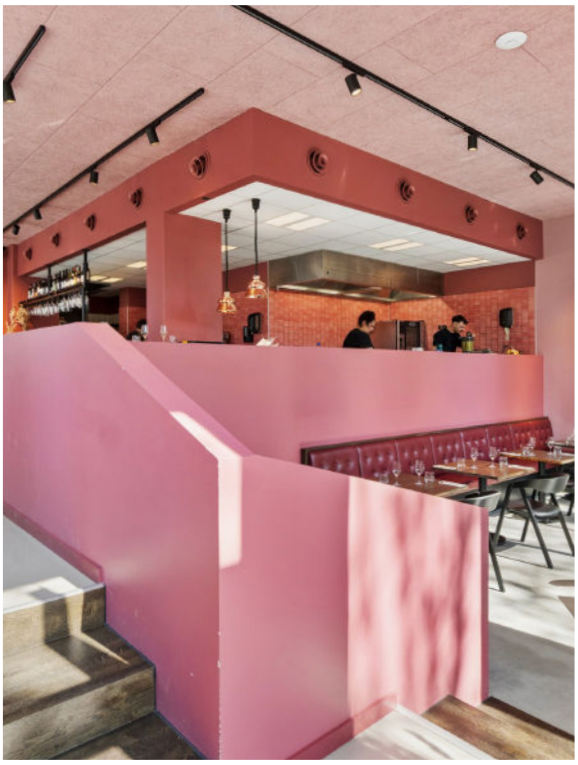


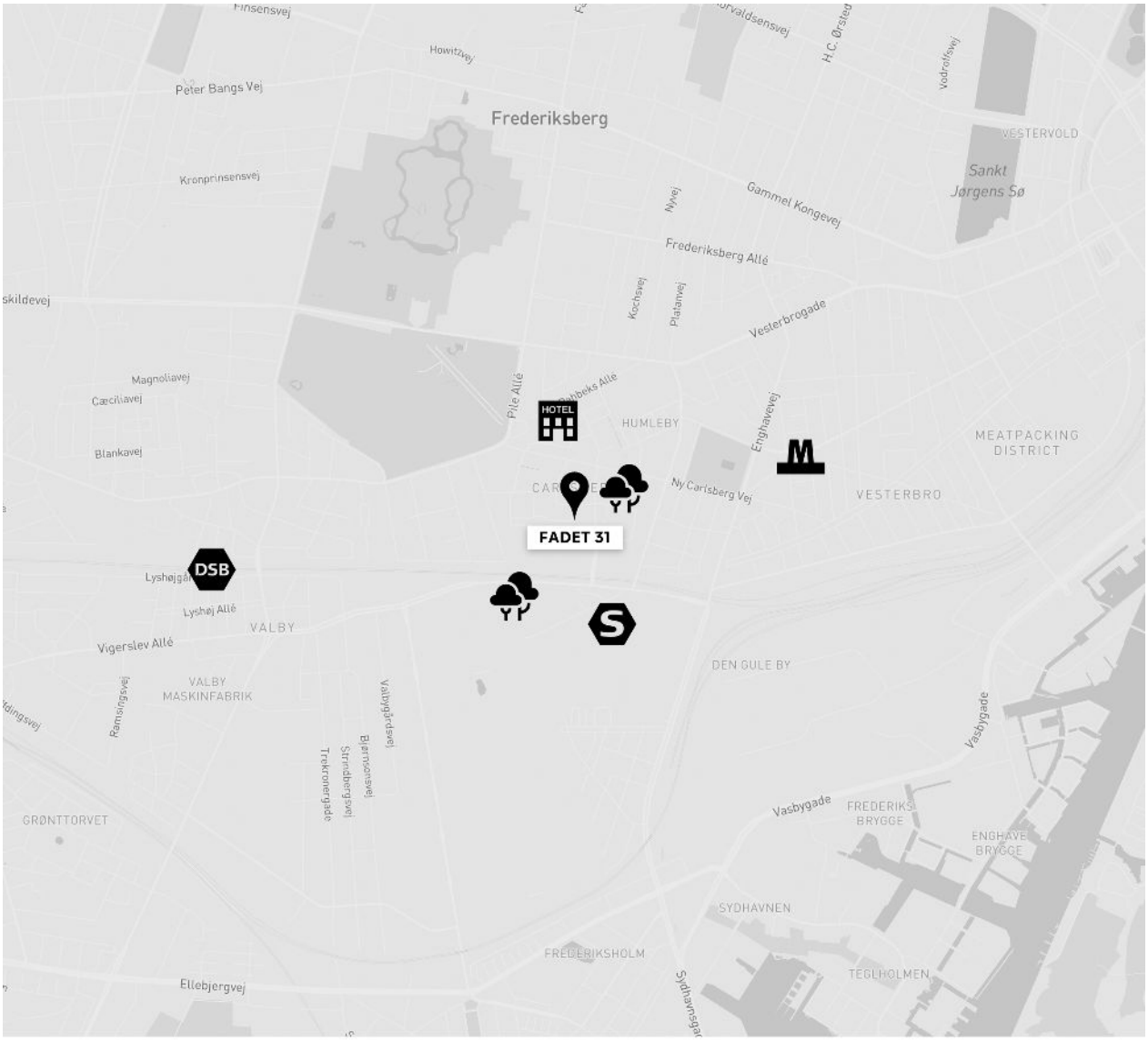
Plantegning











Enghave Plads St.
1,0 km

Carlsberg St.
300 meter

Valby St.
1,6 km

Hotel Ottilia
250 meter

Franciska Clausens Plads
150 meter

J.C. Jacobsens Have
150 meter

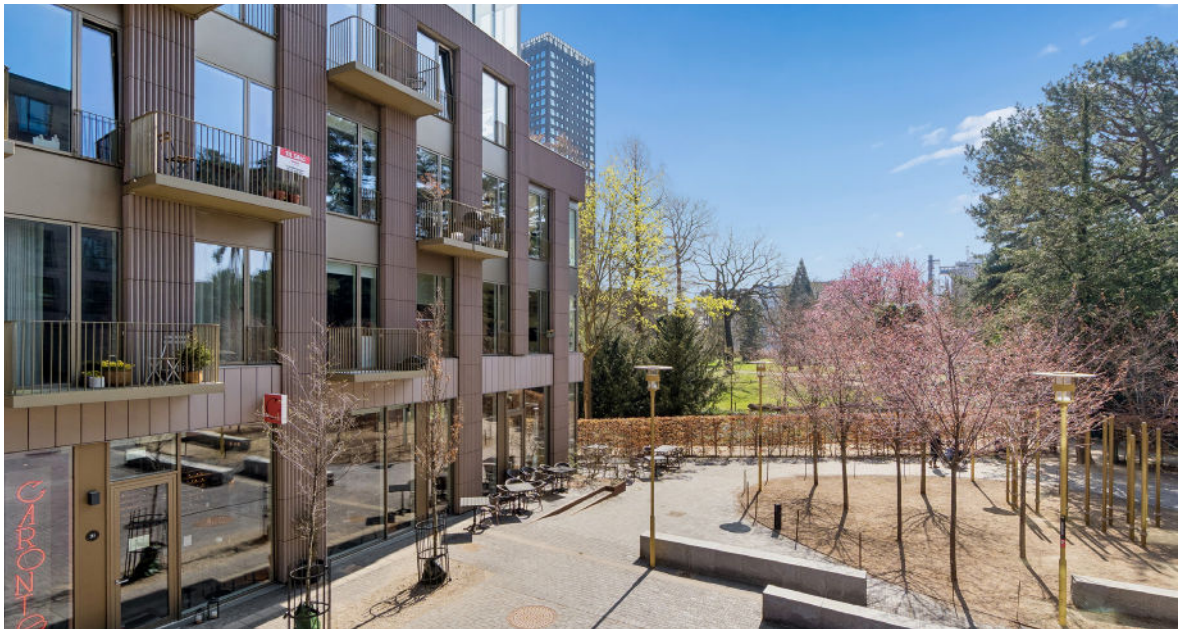
Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

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.