

SAGSNR. 260330341-FC

Franciska Clausens Plads 29, 1799 København V

F&B ENHEDER

Udlejet til hhv. ølbar og take-away

GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Lejebærende areal
321 m²



Ejendom fra 1926



Udlejet til Ølbar og take-away



Efterspurgt område



Stort kundeunderlag



Solid 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 cafèer, 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 og meget synlig placering i den karakteristiske fredede ejendom "Kedelhallen".
Bygningen blev opført tilbage i 1920'erne, som en central del af Carlsberg bryggeriområde. I dag fremstår den som et moderne kulturhus.

Erhvervsejerlejligheden udgør 331 m² med et tinglyst areal på 321 m² og er udlejet til hhv. Åben og Fresh Out the Oven. Sidstnævnte driver to forskellige forretninger i lejemålet.

Lejer "Fresh out the Oven" har indrettet lejemålet med hhv. en take-away og et bageriudsalg. De to forretninger deles om kundetoiletterne.

Lejer "Åben" driver en moderne øl-bar der er indrettet i den nordiske stil med rå vægge, lofter og træmøbler.

Lejerne er kendte og veletablerede navne i Københavns madscene. Bageriudsalget drives under navnet Hart, og take-away'en er Sanchez' mexicanske koncept. Begge er populære brands med trofaste kunder. Åben er et dansk craft-bryggeri, som her har åbnet en ølbar med eget øl på hanerne. Tilsammen skaber de tre forretninger liv i Kedelhallen fra morgen til aften og gør ejendommen til et naturligt mødested i Carlsberg Byen.

En attraktiv erhvervsejerlejlighed med Carlsberg Byens bedste beliggenhed.



Lejebærende areal	**331 m²**
Energimærke	**Fritaget**
Fredet ejendom	

Pris	**DKK 19.000.000**
Bruttoindtægt	**DKK 1.129.740**
Startafkast	**5,72 %**

Lejerliste

Type	LK m²	DKK m²	Årlig leje DKK	Driftsomk. DKK	Lejemålsstart	Deposi-tum	Regulering	Opsigelse
Fresh out the Oven	115	3.077	353.823	25.185	01.07.24	6 mdr. DKK 176.914	min. 2% max 4%	6 mdr. tidligst 01.07.29
Åben	216	3.304	713.579	37.153	01.07.24	6 mdr. garanti + DKK 14.699	min. 2% max 4%	12 mdr. tidligst 01.07.29
			1.067.402	**62.338**		**191.613**		

A "Fresh out the Oven" får rabat på ovenstående leje med DKK 100.000 årligt frem til og med 30.06.28

Vilkår

Indtægter	*DKK*	*DKK/m²*
Erhvervsleje "Fresh out the Oven"	353.823	
Lejers betaling af fællesudgifter	25.185	
Erhvervsleje "Åben Bar Group"	713.579	
Lejers betaling af fællesudgifter	37.153	
Bruttoindtægter i alt	**1.129.740**	**3.413**
Driftsbudget		
Grundskyld 2026 (Fredet ejendom)	0	
Bidrag 2026	264	
Fællesudgifter 2026	62.338	
Administration, anslået	5.000	
Driftsbudget i alt	**67.602**	**204**
Nettooverskud	**1.062.138**	
Udbudspris	**19.000.000**	**57.402**
Depositum	- 191.613	
Lejerabat	- 250.000	
Advokatomkostninger, anslået	25.000	
Kapitalbehov i alt	**18.583.387**	
Startafkast	**5,72 %**	

A Matrikel 20ø Valby, København ejerlejlighed nr. 2
A Ejendommen er fredet, hvorfor der ikke betales ejendomsskatter.


FOR USED PLATES ONLY
TACOS + ETC.
NEW SIDE
EXTRAS
ETC.
SIDES
SHOTS
BEER
WINE
WATER


HAR



Plantegning

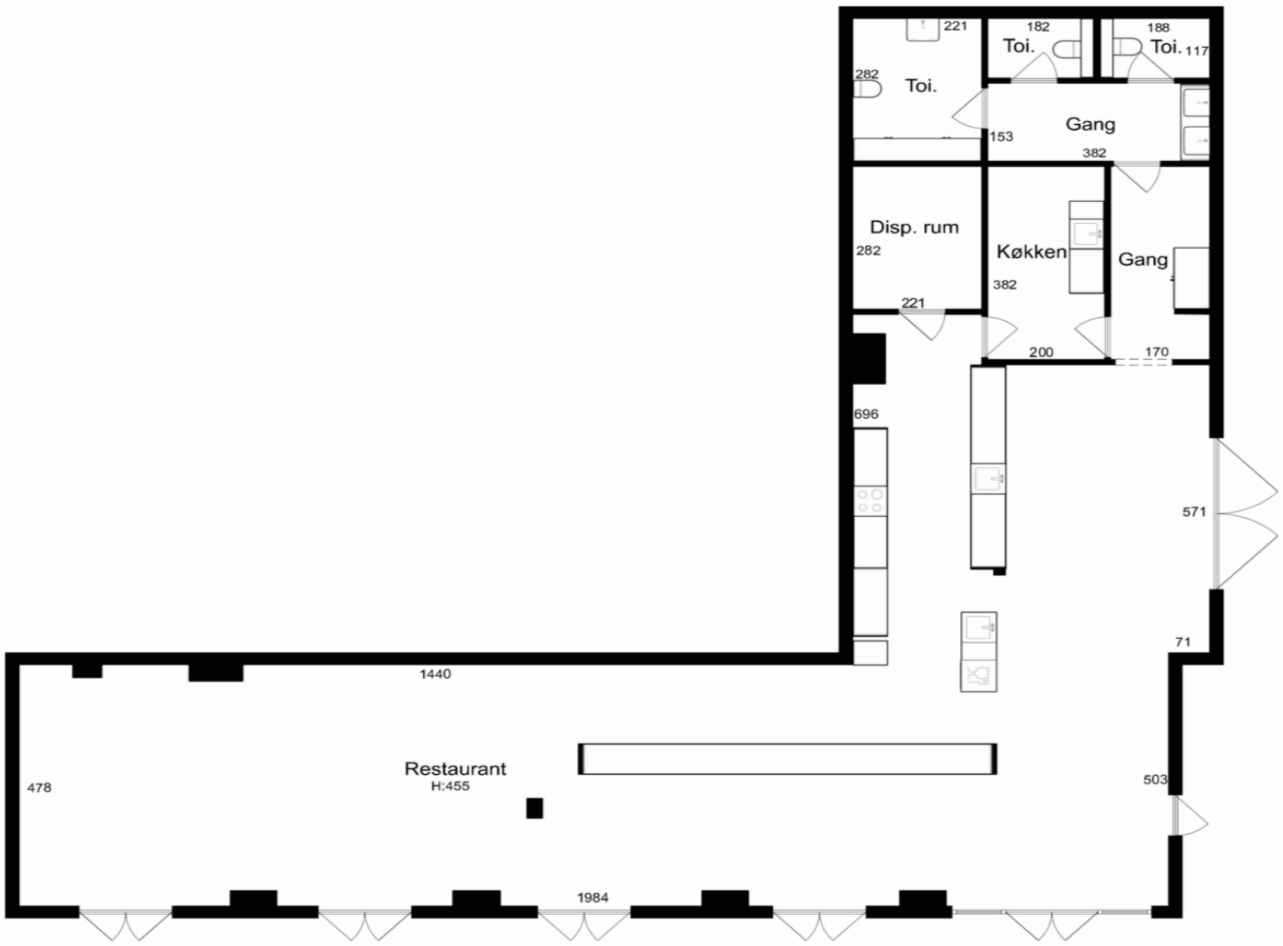


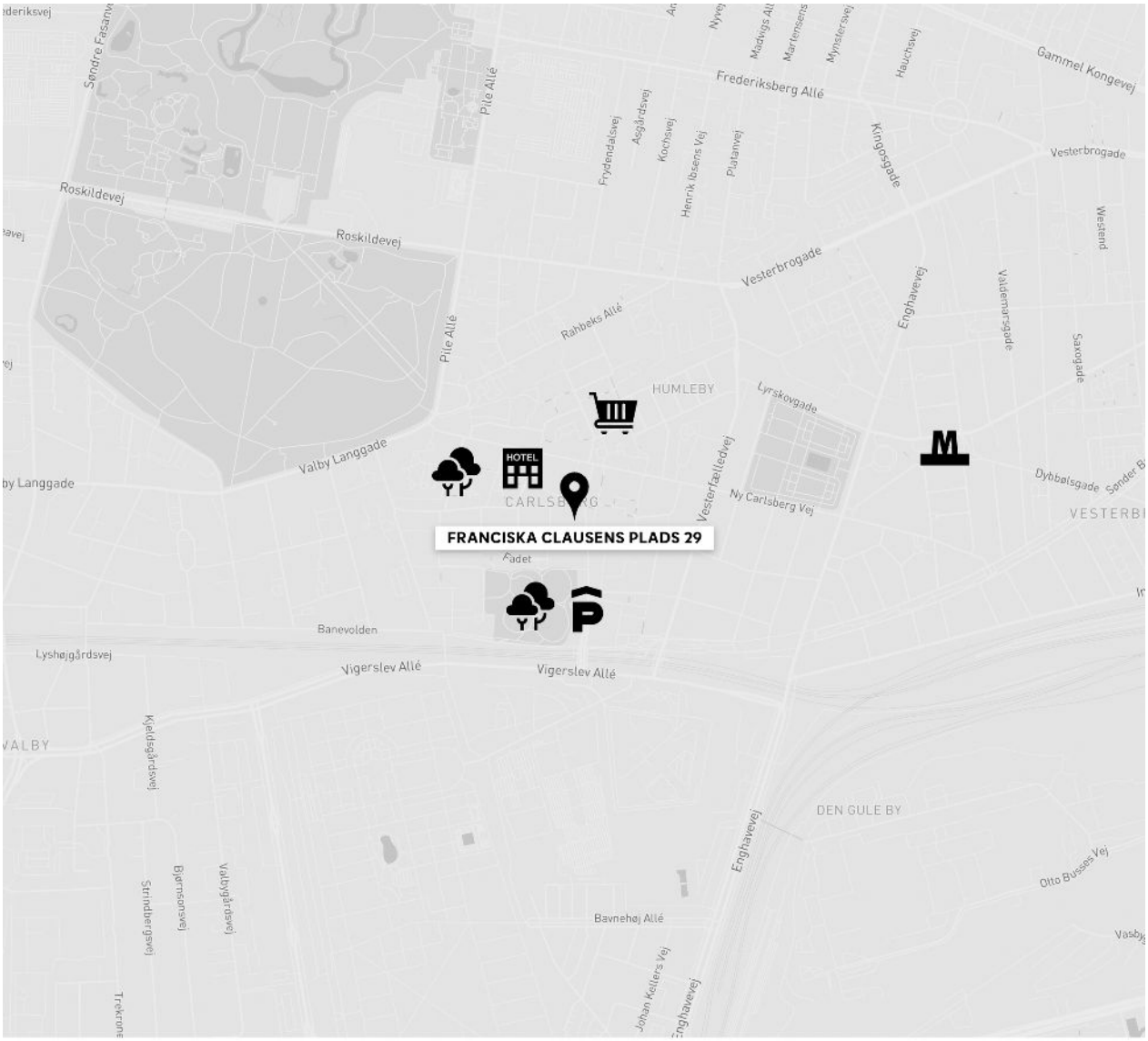






Plantegning





Enghave Plads St.
950 meter

Humletorvet
200 meter

Netto
250 meter

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.