Real Erhverv København ApS
/ CVR-nr. 45102041
Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K
Tlf. 82300999 / erhverv-kbh@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-907

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

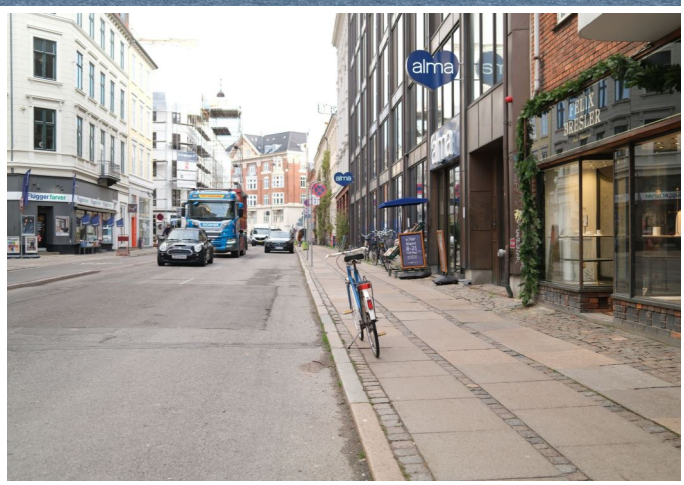
Store Kongensgade 96, st. tv.

1264 København K — 1.650.000 kr.



Investeringscase med lejereserve og nuværende afkast på 6,4%





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Afskrivninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



15 års stabil lejerhistorik i Store Kongensgade

- Kontantpris: 1.650.000 kr.
- Vejledende startafkast: 6,4 % ved kontant køb inkl. anslåede handelsomkostninger.
- Central beliggenhed på Store Kongensgade i København K.
- Potentiale for en betydelig lejereserve ved fremtidig genudlejning.
- Tryghed i et langvarigt lejeforhold med samme stabile lejer gennem 15 år.

Hermed en attraktiv investeringscase til investoren, der lægger vægt på et etableret lejeforhold, løbende lejeindtægter og en central adresse i København K. Butikken er udlejet til guldsmed og smykkeforretning, og den nuværende lejer har haft til huse i lokalerne gennem 15 år. Den lange tilknytning er et godt argument og vidner om, at rammerne har fungeret for lejerens forretning over en længere årrække. Investeringens omdrejningspunkt er kontinuiteten i det eksisterende lejeforhold. Her overtages et udlejet lejemål med en årlig lejeindtægt på 132.224 kr., (pr. 1/1-27). Kombinationen af salg og værksted giver lejeren mulighed for at samle kundebetjening og det daglige håndværk på samme adresse.

Store Kongensgades blanding af specialbutikker, caféer, restauranter og byliv giver en attraktiv ramme om mindre detailforretninger. For en investor er beliggenheden også relevant i et langsigtet genudlejningsperspektiv. Det er en central adresse og kan appellere til flere koncepter, hvis et lejerskifte en dag bliver aktuelt.

Lokalerne er indrettet til guldsmed med et mindre salgslokale og et lille baglokale med toilet. Et forbundet lokale rummer værksted med adgang til tekøkken og toilet nr. 2. Fra tekøkkenet er der udgang til gården. Indretningen giver en praktisk opdeling mellem den kundevendte del og værkstedsfunktionen. Hertil kommer et tilhørende kælderlager på ca. 5 m² med adgang via opgangen.

For den langsigtede investor kan der være et potentiale i en fremtidig genudlejning på andre vilkår. Parterne har fraskrevet sig muligheden for regulering til markedsleje i det eksisterende lejeforhold, og potentialet kan derfor ikke forveksles med en umiddelbar mulighed for at hæve den nuværende leje. Den nuværende leje vurderes at være væsentlig under markedsleje. Lejer har desuden forkøbsret ved salg, og lejemålet er erhvervsbeskyttet jf. Erhvervslejeloven herom.

Helt kort : med en kontantpris på 1.650.000 kr. og en vejledende startforrentning på 6,4 % inkl. anslåede handelsomkostninger henvender ejendommen sig til investoren, som prioriterer et løbende afkast og et langvarigt lejeforhold. Det centrale investeringsargument er kombinationen af den eksisterende lejeindtægt, lejerens mangeårige tilknytning og beliggenheden i Store Kongensgade – med potentiale for realisere lejereserven ved et senere lejerskifte.


MAKTABI
ÆGTE TÆPPER
Tonys
Budbil
BBA














Flügger farver






ATLAS

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Store Kongensgade 96, st. tv., 1264 København K
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Udlejet til guldsmed/smykkeforretning

Matr. nr.	*Areal*
262 Sankt Annæ Øster Kvarter, København	400 m²

Arealfordeling

Grundareal	400 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		296 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		50 m²
Etageareal i alt		50 m²

Udenomsarealer / området
Der tilhører kælderrum til ejerlejligheden, som er tinglyst til ejendommen, og der ikke kun en brugsret. Kælder rummet kan disponeres individuelt jf. foreningens vedtægter

Parkeringsforhold
Gadeparkering og p-huse mod betaling.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Store Kongensgade 96

- opført / ombygget	1931/1940
- bebygget areal	296 m²
- etageareal	50 m²
- antal etager	6

Enhed

Store Kongensgade 96, kl, 1	Etageareal	5 m²
Enhed til lager	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Enhed

Store Kongensgade 96, st, tv	Etageareal	45 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	640.000
Grundværdi	48.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 230 volt

Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Udgifter til vand er indeholdt i fællesudgifter til ejerforeningen.

Løsøre og inventar
Det ene af ejendommens toiletter er ikke funktionsdygtigt.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejet til guldsmed/smykkeforretning

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	132.224	0
I alt årlig leje	132.224	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Øvrige bemærkninger
- Lejer har forkøbsret ved salg af ejendommen
- Partnerne har fraskrevet sig mulighed for regulering til markedsleje.
- Lejemålet er erhvervsbeskyttet og reglerne om erstatning jf Erhvervslejeloven finder anvendelse.
- Depositum reguleres ikke.
- Udlejer kan ikke tillægge moms på lejen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.650.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.650.000
Handelsomkostninger anslået	11.750
Anslået kapitalbehov	1.661.750

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,4%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Sælger er ikke momsregistrereret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.782
Dækningsafgift		9.418
Grundejerforening / ejerforening		5.698
Administration:		
Administration	3.500	
Revision	3.500	
Sum		7.000
I alt, anslået		25.898

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	132.224	132.224
Udgifter		
Driftsudgifter	25.898	25.898
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	106.326	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	106.326	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		106.326
- skattevirkning ved 24,00%		25.518
I alt		80.808

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Afskrivninger

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.650.000
Handelsomkostninger anslået	11.750
Investeret kapital	1.661.750

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	132.224
- Driftsudgifter iht. budget	25.898
Nettoleje til forrentning	106.326

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{106.326 \times 100}{1.661.750} = 6{,}4\% \text{ (anslået)}$$

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv København ApS
Store Kongensgade 53, st.
1264 København K

Telefon: 82300999
E-mail: erhverv-kbh@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-907

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Kenneth Engberg

Mobil: 60600049
E-mail: ke@mailreal.dk