



KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Købmagergade 48, st. og 1.
1150 København K

**God og sikker investeringsejendom
i Købmagergade
København K
sælges**



- Ejendommen er udlejet til Esprit med 10-års uopsigeligshed
- Lav markedsleje på Strøget
- Årlig lejestigning på min. 3 %
- God og fremtidssikker pensionsinvestering
- Anslåede afskrivninger 1. år kr. 3.817.440.-



KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Beliggenhed/art: Ejendommen er en investeringsejendom, som har gennemgået en gennemgribende ombygning. Ejendommen består af to ejerlejligheder.

Ejerlejlighed nr. 1: Ejers af Kaae Gruppen A/S og benyttes til butik omfattende stueetage og 1. sal, der er udlejet til Esprit.

Herudover indgår i ejerlejligheden et kælderlokale udlejet til naboejendommens butikslejer Message.

Ejerlejlighed nr. 2: Ejers af Walls A/S og består af 2., 3. og 4. sal.



Arealer Ejerlejlighed 1:

Stueetage:	469,00 kvm
1. sal:	507,00 kvm
Fællesarealer:	<u>156,96 kvm</u>
I alt	<u>1.132,96 kvm</u>

Kælderlokale: 21 kvm



KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Der er kun adgang til dette kælderlokale fra naboejendommen Købmagergade nr. 46.

Samlet bruttoareal: 1.153,96 kvm.

Ejerlejlighedens areal udgør 45,55 % af ejendommens samlede areal. De anførte arealer er bruttoetagearealer og indeholder derfor også andel af fælles adgangsområde samt kælderarealer til fællesinstallationer.

Adresse: Købmagergade 48, 1150 København K.

Ejendommen er centralt beliggende på Købmagergade, et af de bedste gågadestrøg i København, og nabo til Rundetårn, Strøget og Amagertorv.

Benævnelse: Ejerlejlighed nr. 1, Matr. nr.: 4 Rosenborg Kvarter, København

Lejer: Hovedlejer: Esprit de Corp. Danmark A/S, CVR-nr. 77144714.

Lejemålet er indgået med en uopsigelighed på 10 år fra lejers side og 15 år fra udlejers side.





KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Overtagelse:

Esprit har overtaget lejemålet den 1.7. 2008.

Årlig leje:

Den årlige nettoleje for Esprit udgør 1. år kr. 4.510.200,- og betales kvartalsvis forud.

Den årlige nettoleje 1. år for kælderareal (Message) udgør 29.400,- og betales halvårligt forud.

Første års samlede leje udgør i alt 4.539.600,-.

Ny husleje fra 2009:

Esprit:

Forhøjes d. 1.3.2009 med 3 % fra kr. 4.510.200,- til kr. 4.645.506,-

Message:

Forhøjes d. 1.8.2009 fra 29.400 til kr. 30.282,-

Ny husleje pr. 1.3 og 1.8 2009, i alt kr. 4.675.788,-





KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Depositum: Esprit har indbetalt depositum på i alt kr. 2.255.100,- svarende til 6 måneders leje af 1. års husleje.

Lejeregulering: Lejen er pristalsreguleret og forhøjes med min. 3 % p.a. i begge tilfælde. Den gennemsnitlige leje/kvm. i forretningsetager er kr. 3.980,76. Kælderarealet er udlejet til kr. 1.400,-/kvm.

Driftsbudget:	Anslåede udgifter 1. år:	Ejendommen	Lejemålet
		(100 %)	(46 %)
	Renovation og forbrændingsafgift.....	kr. 8.450	kr. 3.887
	Koldt vand og vandaflædningsafgift	kr. 7.393	kr. 3.401
	Elforbrug til belysning af fællesarealer	kr. 13.730	kr. 6.316
	Fælles varmekonsum og lignende	kr. 9.505	kr. 4.372
	Renholdelse af fællesarealer	kr. 52.810	kr. 24.293
	Vicevært og ejendomsservice	kr. 53.000	kr. 24.380
	Snerydning og saltning	kr. 11.000	kr. 5.060
	Forsikring	kr. 21.000	kr. 9.660
	Vedligeholdelse	kr. 78.792	kr. 36.244
	Adm./udarbejdelse af driftsregnskab	kr. 52.810	kr. 24.293
	Anslåede årlige udgifter i alt	kr. 308.490	kr. 141.905

Driftsudgifter svarer til kr. 133,43/kvm.

Lejemålets andel er beregnet ud fra arealfordelingstallet 46/100.

De ovenfor anførte beløb er budgettal og derfor skønnede.



KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

Skattevurdering:	Skatter og afgifter er for nærværende lejemål foreløbigt vurderet til:	
	Ejendomsskat:.....kr.	73.753
	Dækningsafgift:kr.	308.098
Ejendomsværdi:		
	Ejendomsværdi 2009kr.	35.000.000
	Heraf grundværdi.....kr.	4.700.500
Købesum:	kr. 110.000.000 kontant.	
Forrentning:		
	Købesum.....kr.	110.000.000
	- Depositumkr.	2.255.100
	Kapitalbehov (ekskl. købsomkostninger).....kr.	<u>107.744.900</u>
 <u>Nettoleje kr. 4.675.788 x 100 (nettoleje 2. år)</u>		
	Købesum: kr. 107.744.900	= <u>4,34 %</u>





KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingselskab

Kreditforeningslån: Køber kan overtage indestående DLR kreditforeningslån F1, stort kr. 72.897.000,- med en rente på 5,2632 % indtil 2. januar 2010. Lånet har en løbetid på 30 år og er afdragsfrit de første 5 år. Finansmarkedet forventer, at renten på F1 lån ved udgangen af 2009 vil ligge på ca. 3 % p.a.

Afskrivninger: Nærværende beregning af afskrivninger er uforbindende for sælger og er alene anslåede afskrivninger efter bedste skøn og overbevisning. Køber skal selv foretage den nøjagtige vurdering af afskrivningsmulighederne.

Ejendommen er endnu ikke særskilt vurderet. Samtidig er ejendommens samlede bygningsarealer blevet øget for begge ejerlejligheder. Det er derfor ikke muligt jf. nedenfor anførte anslåede afskrivningsgrundlag at fastslå det nøjagtige grundlag for afskrivninger.

Anslåede og uforbindende beregninger af afskrivninger på ejendommen:
Ejendomsværdi 2006 er beregnet ud fra et mindre ejendomsareal kr. 8.000.000. Heraf grundværdi kr. 1.075.000. Grundværdien udgør 13,44 % af ejendomsværdien.

Købesum:.....kr. 110.000.000
- anslået grundværdi (kr. 110.000.000 x 13,24 %)kr. 14.564.000
Anslået afskrivningsgrundlag.....kr. 95.436.000

Ejendomsafskrivninger (kr. 95.436.000 x 4 %)kr. 3.817.440

Mellemsalg: Ret til mellemsalg forbeholdes.

Yderligere oplysninger: Kaae Gruppen A/S, Projektudviklingschef Klaus Boyer tlf. 3314 3399/ 4032 7882 eller Poul Eriksen på tlf. 8732 1220.



KAAE GRUPPEN A/S

Projektudviklingsselskab

