

TORPA.DK



Rosenkæret 11
2860 Søborg

NOTAT

PRESENTATION | MAY 2023

TOR Property Advisors A/S

ROSENKÆRET 11

01

Ejendommen

02

Nærområde

03

Ejendomsinfo

04

Økonomi

05

Øvrige oplysninger

06

Kontakt



ROSENKÆRET 11

Ejendommen

01



			
	Pris	Afkast	Areal
Aktiv handel	Kr. 28.600.000	8,51 %	3.068 m2
Selskabshandel	Kr. 28.600.000	9,23 %	3.068 m2

ROSENKÆRET 11

Ejendoms information



Adresse

Rosenkæret 11
2860 Søborg



Matrikelnummer

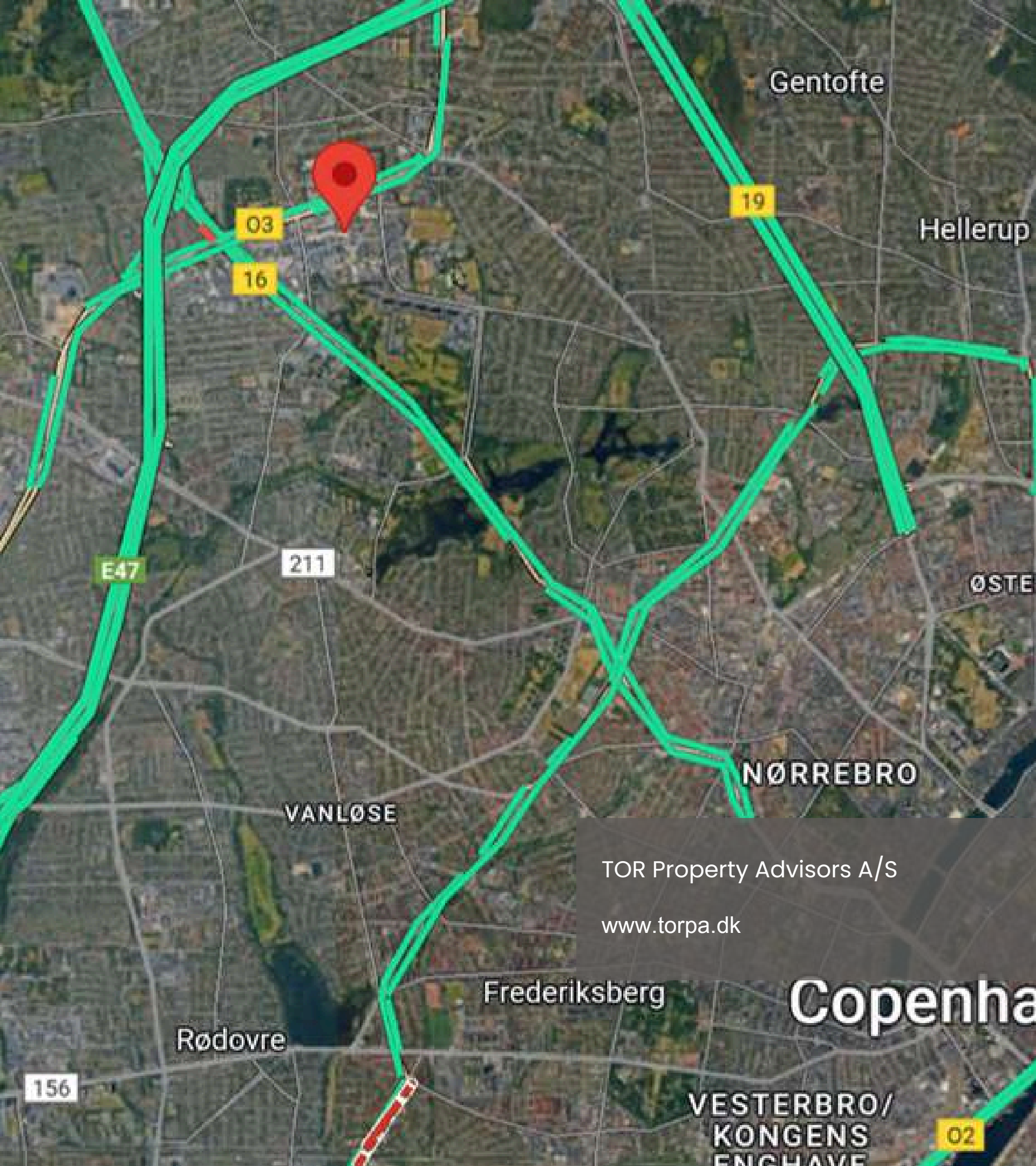
13bz, 13iz Gladsaxe



Kommune

Søborg

Note: Alle oplysninger ifølge ejer



TOR Property Advisors A/S

www.torpa.dk

NÆROMRÅDE

Gode transportmuligheder

- Busforbindelser i gåafstand
- Kort kørsel til Hillerødmotorvejen og Ring 3
- Letbanen under udbygning i området

Indkøb og shopping

- Supermarkeder og dagligvarebutikker i nærheden
- Tæt på Søborg Hovedgade med caféer, restauranter og specialbutikker
- Kort afstand til BIG Shopping Herlev og Lyngby Storcenter

Nær naturskønne områder

- Utterslev Mose, Bagsværd Sø og Hareskoven i kort køreafstand
- Perfekt til gåture, løb og cykling i det grønne

Tæt på skoler og daginstitutioner

- Flere gode børnehaver, vuggestuer og skoler i nærområdet
- Gode fritids- og sportsmuligheder

Attraktivt for både familier og pendlerne

- Børnevenligt med lokale legepladser og fællesskab
- Nem adgang til København og opland



Rosenkæret 11 er beliggende i et veletableret erhvervsområde med kort afstand til både motorvejsnettet og offentlig transport. I nærområdet findes gode indkøbsmuligheder, spisesteder samt rekreative tilbud som Gladsaxe Fortet og Buddinge Bypark – ideelt for både medarbejdertrivsel og praktisk hverdag. Området huser en række større og mindre virksomheder og er præget af aktivitet, netværk og udvikling.



BIG Shopping Herlev

BIG Shopping Herlev

ca. 10 min (5 km)



Lyngby Storcenter

Lyngby Storcenter

ca. 15 min (8 km)



Aldershvile Slotspark

Aldershvile Slotspark

ca. 6 min (3 km)



BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Rosenkæret 11

Ejendommen Rosenkæret 11 er en næsten fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende i et område i stærk udvikling, tæt på offentlig transport og med letbane i 2025. Ejendommen har et samlet etageareal på 3.068 m² fordelt på kontor, lager og produktionslokaler.

Ejendommen fremstår over middel både indvendigt og udvendigt, med pæn uopsigelighed på lejekontrakterne. Lejeniveauet vurderes at ligge en smule under markedslejen, hvilket giver et mindre fremtidigt optimeringspotentiale.

Investeringen kan gennemføres som en selskabshandel, hvor køber får fordel af en likviditetsvenlig og kapitaleffektiv struktur. Udskudte skatteforpligtelser overtages til kurs 0, hvilket i praksis betyder, at køber modtager et rente- og afdragsfrit lån uden nogen form for omkostning. Udskudt skat ved salgspris cirka 3,2 mill.

Lejeoversigt udleveres ved henvendelse.

Rosenkæret 11



TOR Property Advisors A/S

Rosenkæret 11



TOR Property Advisors A/S

Rosenkæret 11



TOR Property Advisors A/S



ROSENKÆRET 11

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED SELSKABSHANDEL

Prisforlangende		kr 28.600.000
Depositum refusion		kr. 663.963
Fradrag for udskudt skat (anslået)		kr 2.178.000
Kontant købesumsbehov		kr 25.758.037
NOI		kr 2.377.233
Startafkast ved selskabshandel		9,23%

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - Kontor + admin	kr 2.035.343
Lejeindtægt - Lager/produktion	kr 416.832
Energi betalt over leje	kr 300.545
Drift betalt over leje	kr 236.725
Tomgang	kr 133.867
Bruttoleje pr. år i alt	kr 3.123.313

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 2.377.233



ROSENKÆRET 11

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED AKTIV HANDEL

Prisforlangende		kr 28.600.000
Depositum refusion		kr. 663.963
Tinglysning		
Advokat omkostninger		
Kontant købesumsbehov		kr 27.936.037
NOI		kr 2.377.233
Startafkast ved selskabshandel		8,51%

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - Kontor + admin	kr 2.035.343
Lejeindtægt - Lager/produktion	kr 416.832
Energi betalt over leje	kr 300.545
Drift betalt over leje	kr 236.725
Tomgang	kr 133.867
Bruttoleje pr. år i alt	kr 3.123.313

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 2.377.233

Økonomi

DRIFTSUDGIFTER

Driftsomkostninger (ansl.)	(kr.)
Grundskyld	kr 51.170
Dækningsafgift	kr 208.876
Skadedyrsbekæmpelse	kr 775
Forsikring	kr 34.804
Drift jf. budget % ejd. skat lejer som betaler	kr 130.765
Energi jf. budget % amortisering (164t)	kr 136.545
Vedligehold a 45 kr. pr. m2 a 2980 m2	kr 134.100
Administration 2% af omsætning	kr 49.044
I alt	kr 746.079

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi	28.500.000 kr.
- heraf grundværdi	2.224.800 kr.
Ejendomsværdi påklaget	Ikke oplyst
Grundskyld	122.017 kr.
Ejd. er ikke under omvurdering	Ikke oplyst



ØVRIGE OPLYSNINGER

05

ØKONOMISKE OPLYSNINGER

Alle økonomiske oplysninger i dette notat er oplyst af ejer eller anslåede eller indhentet fra officielle kilder, så som OIS m.fl. Tal og beregninger er alene til vejledende brug for køber og køber opfordres til selv, med egen rådgiver, at gennemgå ejendommens økonomi. TOR Property Advisors A/S tager forbehold for eventuelle fejl og mangler.

AREALER

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af nærværende notat. Der er uoverensstemmelse mellem BBR-ejermeddelelse og aktuelle udlejningsarealer.

Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme forskelle mellem de oplyste og de faktiske arealoplysninger. Afvigelser, der eventuelt måtte blive konstateret ved en senere opmåling af ejendommene, berettiger hverken køber eller sælger til at kræve handlens vilkår, herunder købesummen, reguleret.

TEKNISK GENNEMGANG

Der er ikke foretaget teknisk gennemgang af ejendommen og der foreligger ikke en tilstandsrapport. Køber opfordres til selv, med egen byggesagkyndig, at gennemgå ejendommen.

TEGNINGER

Kopi af plantegninger kan rekvireres.

SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

Der henvises til uofficiel kopi af tingbogsattest.

GÆLD UDENFOR KØBESUM

Ingen gæld udenfor købesummen.

AFSKRIVNINGER

Ejendommen er ikke afskrivningsberettiget. Køber opfordres til selv, med egen rådgiver, revisor eller andre, at beregne eventuelle afskrivninger og/eller øvrige skattemæssige forhold

OVERTAGELSE

Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.
MOMSREGULERINGSFORPLIGTIGELSE
Ejendommen er momsregistreret.

MELLEMSALG

Ret til mellemsalg forbeholdes.

TINGLYSNING

Det forudsættes, at køber betaler tinglysningsafgiften samt stempelomkostninger ved udtagelse af skøde.

BILAG

Der er oprettet datarum, heri ligger alle relevante bilag. Der gives adgang til datarum på direkte forespørgelse fra interesserede køber



TOR Property Advisors A/S

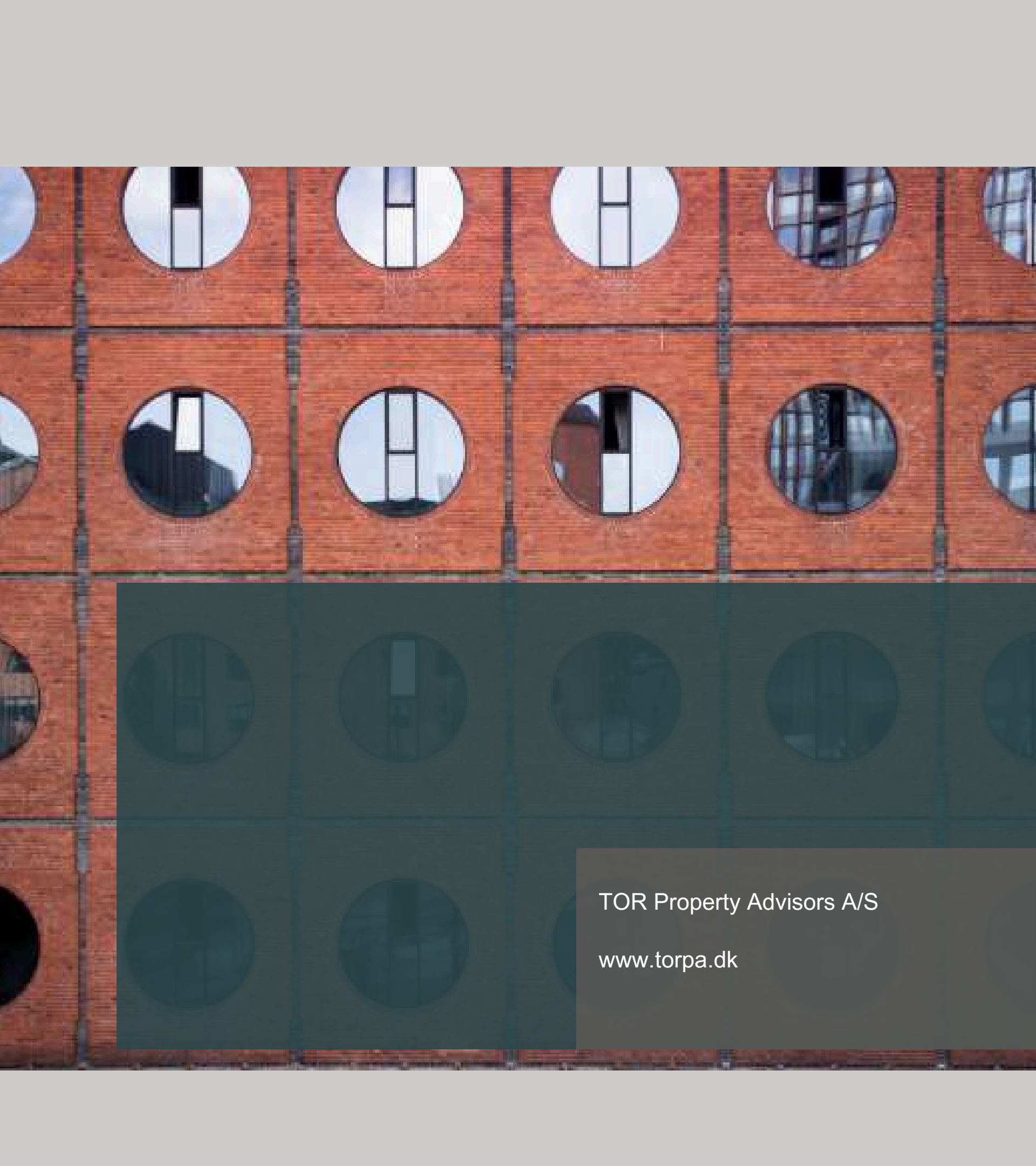
BESIGTIGELSE



Kristian Ø. Geisler
CEO & Partner - MDE/MRICS
M (+45) 60 22 76 17
E kg@torpa.dk



Henrik Eisenhardt
CSO & Partner
M (+45) 53 60 33 60
E he@torpa.dk



TOR Property Advisors A/S
Bredgade 30, 1260 København K
www.torpa.dk
(+45) 82 30 30 11

Ansvarsfraskrivelse: Informationer i nærværende skrivelse er baseret på oplysninger modtaget fra ejeren af ejendommen. TOR Property Advisors A/S herefter TOR) garanterer imidlertid ikke for rigtigheden af informationerne. Således garanterer TOR ikke for, at informationerne er korrekte. TOR udbyder alene nærværende skrivelse og materiale som en informationskilde til interesserede købere. Skrivelsen og materialets indhold er ikke et tilbud og er ikke en opfordring til at købe eller sælge, men er alene af orienterende og vejledende karakter. Oplysningerne erstatter ikke juridisk, regnskabsmæssig, skattemæssig eller anden professionel rådgivning, og TOR opfordrer interesserede købere til at søge professionel rådgivning, før der træffes beslutninger eller foretages dispositioner. TOR frasiger sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte tab eller skade uanset dennes art, som kan have sin årsag i anvendelsen af information fra nærværende skrivelse.

TOR Property Advisors A/S
www.torpa.dk