

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Den 17. november 2023

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte "K/S Anparter sælges – til kurs 85"

"K/S Anparter sælges – til kurs 85"

12 anparter sælges,
6,32% af 190 andele for kr. 436.354,21/andel eller i alt kr.
5.236.250 til maks. 1 ekstern købere. Budgetteret udlodning
kr. 3.000.000 i 2024, svarende til kr. 15.789/andel p.a.



Aktuel gældsætning mindre end 24% finansieret af Nykredit.
Aktuel rente ca. minus 0,15% plus 1% i bidragsats frem til
31-12-2025. Afvikling ca. 5% p.a. ca. kr. 1,5 mio.

**Hovedlejerne er Puregym uopsigelig frem til 06-2032
og REMA 1000 frem til ultimo 2025 samt 13 boliger.**

Dette projekt har været og er en enestående succes. Solidt år efter år afvikles ca. kr. 2,60-3,00 mio. Aktuelle udviklingsplaner for REMA1000, med byggeansøgning på opfordring fra borgmester Michael Fenger, Gentofte. Boligdelen er reguleret efter såkaldte 80:20 reglen, men boligerne bliver løbende moderniserede ved fraflytning.

Beliggenheden:

Skønt vi er i Søborg LP214 Lokalplan Bydelscenter Dyssegaard, er ejendommen beliggende i Gentofte Kommune i en afstand af ca. 6 km fra Kongens Nytorv. Området er tæt bebygget med boliger. Søborg Hovedgade er det kommercielle tyngdepunkt. Fra Søborg Hovedgade 35 er samme bydelscenter beliggende i Gladsaxe Kommune. Der er skønnet 600 boliger i Gentofte mindre end 500 meter fra ejendommen på Vangedevej, Munkely, Plantevej, Grøntofte og Søborg Hovedgade.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Udlejning:

Vores to ankerlejere er Puregym, der som Fitness World i 2007 overtog SATS, samt REMA 1000. Ejendommen blev i årene 1999-2000 udviklet fra det tidligere Rigshospitalets centralvaskeri til den nuværende anvendelse. Fitness centeret hører til et af de største i Puregym gruppen. REMA 1000 hører til en af de bedst indtjenende i København. Herudover er der et par mindre erhvervslejere samt 13 boliger, hvoraf de ni er blevet moderniserede med lejeforhøjelser. Vi har således ikke kendt til tomgangsleje i vores ejertid udover et lokale, som vi forventer at udvide REMA1000 med. Til ejendommen hører der 85 parkeringspladser, hvoraf de 22 er beliggende i en parkeringskælder. På ejendommen er der henholdsvis entimes og totimers parkering.

Lejerspecifikation (i valuta, tusinder)								
LEJER	ADRESSE /ETAGE	AFSKR.- PCT.	M ² i h.t. kontrakt	LEJE M ²	LEJE KONTRAKT FRA	TIL	ÅRSLEJE 2023	
1	Søborg 25 erhverv	st.	5%	0,0	0	xx	3 mdr.	0,000
2	Byggeansøgning	kælderen	5%	470,0	0	1.998	30-06-2018	0,000
3	Puregym	stuen	5%	2.300,0	1.119	01-01-2007	30-06-2032	2.574,092
4	Lagerlokale	kælderen	5%	74,0	0	01-03-2007	rema 1000	0,000
5	Lydstudio		5%	300	728	01-10-2008	01-10-2012	218,304
6	Antenne - opsagt		5%	0	0	xx-xx-1999	3 mdr.	0,000
7	Berliner Döhner		5%	123	1.522	2.021	3 mdr.	187,248
8	Fod terapeut		5%	65	1.679	2.003	3 mdr.	109,104
9	Boliger-29		0%	732	888	xx	3 mdr.	650,000
10	Parkering		5%	0	####	xx	3 mdr.	150,000
11	Air info		5%	100	492	xx	3 mdr.	49,236
12	Boliger 25		0%	357	910	xx	3 mdr.	324,800
13	rema 1000		5%	80	1.179	1.999	31-12-2025	94,340
14	rema 1000		5%	960	1.534	1.999	31-12-2025	1.472,881
15			5%	100	0	01.01.2000	3 mdr.	0,000
16			0%	0	0	01.01.2000	3 mdr.	0,000
17			0%	0	0	01.01.2000	3 mdr.	0,000
18			0%	0	0	01.01.2000	3 mdr.	0,000
19			0%	0	0	01.01.2000	3 mdr.	0,000
TOTAL				5.661	1.030			5.830,005
- heraf m ² der ikke afsættes vedligeh. til (fx. kælder)				0				
Areal jf. offentlige myndigheder				5.661		Grundareal i m2	5.458	
LEJER			M ² i h.t.		% af areal	% af leje	ÅRSLEJE	
	Erhvervsleje Fit World frem til 30-06-2018		470		8%	0%	kr.	-
	Erhvervsleje Fit World frem til 30-06-2024		2.300		41%	44%	kr.	2.574
	Erhvervsleje Rema 1000		1.040		18%	27%	kr.	1.567
	Andre erhvervsleje		762		13%	12%	kr.	714
	Boligleje		1.089		19%	17%	kr.	975
	Summa		5.661				kr.	5.830

Ejerkredsen:

P.t. har K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte, 10 investorer heraf 9 personer og ét selskab. Blandt investorerne har de 7 været investorer siden stiftelsen i år 2000. Investorkredsen er harmonisk og velfungerende. K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte, ejer 18 af de oprindelige 208 K/S anparter.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Skat som personlig investor:

Ny personlig investor vil under virksomhedsskatteordningen opnå betydelige skattemæssige fordele idet hovedparten af ejendommen er udlejet til afskrivningsberettigede formål. De skattemæssige afskrivninger er beregnet til ca. kr. 264.000 p.a. ved køb af de 12 anparter. De skattemæssige forhold vil afvige fra investor til investor.

Indsigt:

På anfordring kan alle relevante dokumenter fremvises hos Wismann Property Consult A/S. Salget sker på det budgetterede budget ultimo 2023. Den nye investor skal indtræde i projektet med overtagelse d. 31-12-2023.

Budgetter – idet salget sker på forventet ultimo 2023 balance og budgetteret 2024 drift:

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte		Selskabsbudget på kreditbevilling																			
Driftsbudget		i kr. 1.000																			
		100% Nykredit primo 2022 kr. 16.370.000, rente -0,156%, 19 år, kr. 16.172.000, rente -0,1486%, 29 år																			
		Renten gælder til 31-12-2025																			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Lejeindtægter	0	5.857	5.950	6.045	6.142	6.241	6.342	6.445	6.550	6.658	6.767	6.879	6.993	7.110	7.229	7.351	7.475	7.601	7.731	7.863	7.997
Driftsomkostninger	0	-1.119	-935	-951	-968	-985	-1.002	-1.019	-1.037	-1.055	-1.074	-1.093	-1.112	-1.132	-1.152	-1.173	-1.194	-1.215	-1.237	-1.259	-1.282
Adm./revisor	-102	-111	-113	-116	-118	-120	-123	-125	-128	-130	-133	-135	-138	-141	-144	-147	-150	-153	-156	-159	-162
Resultat før renter	-102	4.627	4.902	4.978	5.056	5.136	5.218	5.301	5.385	5.472	5.560	5.651	5.743	5.837	5.933	6.031	6.131	6.234	6.338	6.445	6.553
Renteudgift, 1. Prioritet	0	-144	-133	-121	-109	-97	-86	-74	-62	-50	-38	-27	-15	-3	9	21	33	45	57	70	83
Renteudgift, 2. Prioritet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettorente, kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettorente, øvrige og aps.	0	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14
Driftsmæssigt resultat	-102	4.468	4.755	4.643	4.933	5.024	5.118	5.212	5.309	5.407	5.508	5.610	5.714	5.820	5.928	6.038	6.150	6.264	6.381	6.442	6.555
Værdiregulering	0	2.560	2.611	2.663	2.717	2.771	2.826	2.883	2.941	2.999	3.059	3.121	3.183	3.247	3.312	3.378	3.445	3.514	3.585	3.656	3.729
Samlet resultat	-102	7.028	7.366	7.507	7.650	7.795	7.944	8.095	8.250	8.407	8.567	8.730	8.897	9.067	9.239	9.416	9.595	9.778	9.965	10.097	10.285
Investeringsresultat i % af ke	-0,1%	7,2%	7,5%	7,7%	7,8%	7,9%	8,1%	8,3%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,2%	9,4%	9,6%	9,8%	10,0%	10,2%	10,3%	10,5%
Likviditetsbudget	i kr. 1.000																				
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Likviditet fra drift	-102	4.468	4.755	4.843	4.933	5.024	5.118	5.212	5.309	5.407	5.508	5.610	5.714	5.820	5.928	6.038	6.150	6.264	6.381	6.442	6.555
Investering	-128.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Købsomkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investorbetaling / -udlodning	97.954	-3.000	-3.200	-3.300	-3.400	-3.500	-3.600	-3.700	-3.800	-3.900	-4.000	-4.100	-4.200	-4.300	-4.400	-4.500	-4.600	-4.700	-4.800	-4.900	-5.000
Komplementærselskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Prioritet - Nykredit	29.701	-1.497	-1.450	-1.451	-1.453	-1.454	-1.456	-1.457	-1.459	-1.460	-1.462	-1.464	-1.465	-1.467	-1.469	-1.470	-1.472	-1.474	-1.475	-1.477	-1.479
lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositum	485	2	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	11	11	11	11
Aps. Lån	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre balance poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets likviditet	198	-27	113	100	88	78	70	64	59	56	55	55	58	63	69	78	88	101	116	74	88
Kassekredit	198	171	284	384	473	551	621	685	744	799	854	910	968	1.030	1.099	1.177	1.265	1.367	1.483	1.557	1.645
Kassekredit maksimum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yield på ejendommen	3,86%	3,84%	3,82%	3,81%	3,79%	3,78%	3,76%	3,75%	3,74%	3,72%	3,71%	3,70%	3,68%	3,67%	3,66%	3,65%	3,64%	3,62%	3,61%	3,60%	3,51%
Balancebudget	i kr. 1.000																				
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ejendom incl. værdistigning	128.000	130.560	133.171	135.835	138.551	141.322	144.149	147.032	149.972	152.972	156.031	159.152	162.335	165.582	168.893	172.271	175.717	179.231	182.816	186.472	190.201
Andre balance poster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indestående på kassekredit	198	171	284	384	473	551	621	685	744	799	854	910	968	1.030	1.099	1.177	1.265	1.367	1.483	1.557	1.645
1. Prioritet - Nykredit	-29.701	-28.204	-26.754	-25.303	-23.851	-22.397	-20.941	-19.484	-18.025	-16.564	-15.102	-13.638	-12.173	-10.706	-9.237	-7.767	-6.295	-4.822	-3.347	-1.870	-391
lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aps. Lån	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160
Depositum	-485	-487	-495	-503	-511	-519	-527	-536	-545	-554	-563	-572	-582	-591	-601	-611	-622	-632	-643	-654	-665
Egenkapital	97.852	101.880	106.046	110.253	114.502	118.798	123.142	127.537	131.987	136.494	141.061	145.691	150.388	155.155	159.994	164.910	169.905	174.984	180.149	185.345	190.630
Solidditet	76%	78%	80%	81%	83%	84%	85%	87%	88%	89%	90%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%	99%	100%

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte		Investorbudget-på kreditbevilling																			
Investorbudget uden finansiering af investorindskud																					
Investorandel i pct.	6,3%																				
Investorandel i tyr.	1200 / 19000																				
Drifts- og likviditetsbudget i kr. 1.000																					
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Resultat før renter	-6	292	310	314	319	324	330	335	340	346	351	357	363	369	375	381	387	394	400	407	414
Renter selskab	0	-10	-9	-9	-8	-7	-6	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	0	0	1	2	3	0	0
Renter indskudslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat før afskrivninger	-6	282	300	306	312	317	323	329	335	342	348	354	361	368	374	381	388	396	403	407	414
Afskrivninger ialt	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264	-264
Skatteresultat	-271	18	36	42	47	53	59	65	71	77	84	90	97	103	110	117	124	131	139	142	150
Marginalskatteprocent	51,0%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%	54,9%
Skattebesparelse	138	-10	-20	-23	-26	-29	-32	-36	-39	-42	-46	-49	-53	-57	-60	-64	-68	-72	-76	-78	-82
Reg. for virksomhedsskat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indskud/udlodning	-6.197	189	202	208	215	221	227	234	240	246	253	259	265	272	278	284	291	297	303	309	316
Ydelse investorlån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet	-6.059	180	182	186	189	192	195	198	201	204	207	210	212	215	217	220	222	225	227	231	234
Rentevirkning af likviditet	0	-121	-119	-118	-117	-115	-114	-112	-110	-108	-106	-104	-102	-100	-98	-95	-93	-90	-87	-84	-81
Akkumuleret likviditet	-6.059	-6.000	-5.937	-5.869	-5.797	-5.720	-5.639	-5.553	-5.462	-5.366	-5.266	-5.161	-5.051	-4.936	-4.816	-4.691	-4.561	-4.426	-4.286	-4.139	-3.987
Res. for afskriv. Af investering		-4,66%	-4,96%	-5,05%	-5,14%	-5,24%	-5,33%	-5,43%	-5,53%	-5,64%	-5,74%	-5,85%	-5,96%	-6,07%	-6,18%	-6,29%	-6,41%	-6,53%	-6,65%	-6,71%	-6,83%
Likviditet i % af købesum	2,23%	2,90%	2,94%	2,99%	3,05%	3,10%	3,15%	3,20%	3,24%	3,29%	3,34%	3,38%	3,42%	3,47%	3,51%	3,55%	3,59%	3,63%	3,66%	3,73%	3,77%
Anpartens værdiopgørelse i kr. 1.000																					
Primo år	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ejendomsværdi	8.084	8.246	8.411	8.579	8.751	8.926	9.104	9.286	9.472	9.661	9.855	10.052	10.253	10.458	10.667	10.880	11.098	11.320	11.546	11.777	12.013
Inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Købsomkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdi af komplementarselskab	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Salgsomkostninger	-81	-82	-84	-86	-88	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-111	-113	-115	-118	-120
Indfrielse K/S-gæld	-1.904	-1.811	-1.713	-1.616	-1.519	-1.423	-1.327	-1.231	-1.136	-1.041	-946	-850	-755	-659	-562	-465	-367	-268	-168	-71	27
Udlodning v/salg f/skat	6.109	6.362	6.624	6.888	7.154	7.424	7.696	7.972	8.251	8.534	8.821	9.111	9.406	9.705	10.008	10.317	10.630	10.948	11.272	11.598	11.930
Indfrielse indskudslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skat af genv. afskrivninger	-2.580	-2.743	-2.874	-3.004	-3.135	-3.266	-3.397	-3.527	-3.658	-3.788	-3.919	-4.049	-4.180	-4.311	-4.441	-4.572	-4.703	-4.833	-4.964	-5.094	-5.225
Ejendomsavancebeskatning	-2.953	-3.034	-3.116	-3.200	-3.286	-3.373	-3.463	-3.554	-3.646	-3.741	-3.838	-3.936	-4.037	-4.139	-4.244	-4.351	-4.460	-4.571	-4.684	-4.800	-4.918
Udskudt skat virksomhedsordn.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning v/salg e/skat	576	585	634	683	733	785	838	892	948	1.005	1.064	1.126	1.189	1.255	1.323	1.394	1.468	1.545	1.625	1.704	1.787
Akkumuleret likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Formue tilvækst	576	585	634	683	733	785	838	892	948	1.005	1.064	1.126	1.189	1.255	1.323	1.394	1.468	1.545	1.625	1.704	1.787
Årlig formue tilvækst	0	9	49	49	50	52	53	54	56	57	59	61	63	66	68	71	74	77	80	80	83
Udlodning	-6.197	189	202	208	215	221	227	234	240	246	253	259	265	272	278	284	291	297	303	309	316

Anpartsberegning:

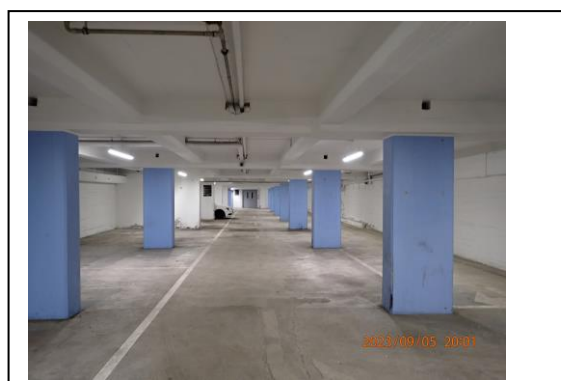
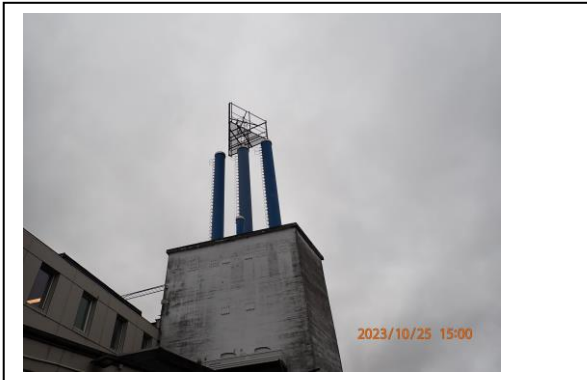
Aktiver		Passiver	
Grund:	kr 41.003,16	Nykredit	kr 156.057,89
Bygninger:	kr 569.412,95	Kortfristede gæld m.m. *	kr -
Installationer:	kr 63.268,11	Anden gæld 31-12-2023	kr 1.578,95
Likvider ultimo 2023 *	kr 1.578,95	Komplementarlån pr. 31.12.23*	kr 842,11
Andre aktiver	kr -	Deposita pr. 31.12.2023 *	kr 3.426,32
Summa aktiver	kr 675.263,16	Summa Gældsposter	kr 161.905,26
		Egenkapital	kr 513.357,89
Grund:	kr 41.003,16	Summa passiver	kr 675.263,16
Bygninger:	500.109,63	Kursfradrag 15%	kr (77.003,68)
Installationer:	55.567,74	Handlet egenkapital	kr 436.354,21
Likvider ultimo 2023 *	kr 1.578,95	Summa passiver	kr 598.259,47
Handlet aktiver	kr 598.259,47		
Ejendom	kr. 128.000.000	Realkreditgæld	kr. 29.651.000
Grund, off. vurd.	kr. 7.790.600	Kort gæld	kr. -
Forskelsværdien	kr. 120.209.400	andel gæld	kr. 300.000
Likvider	kr. 300.000	deposita	kr. 651.000
		Egenkapital	kr. 97.538.000
Bygninger	kr. 108.188.460	komplementarlån	kr. 160.000
Installationer	kr. 12.020.940		
Aktiver	kr. 128.300.000	Passiver:	kr. 128.300.000
Antal anpartar	190	Egenkapital pr. anpart	kr. 513.358
KS ejede anpartar	18		

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

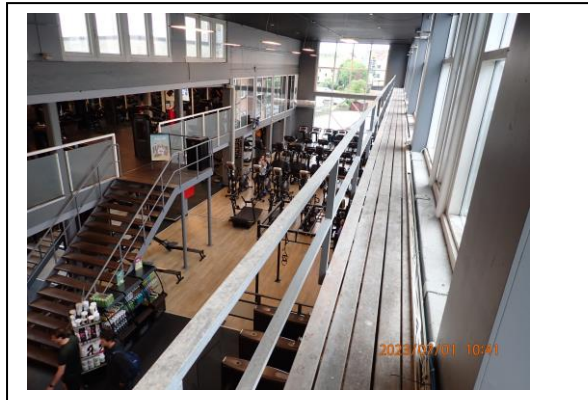
Billeder fra ejendommen:



**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

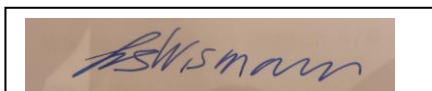
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



Disclaimer: Der kan være mindre afvigelser både på lejeforhold og budgetberegninger og de individuelle investorers skatteforhold.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



Lars Wismann, projektchef & direktør
Wismann Property Consult A/S
Se i øvrigt vores hjemmeside

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!