SAVILLS

VURDERINGSRAPPORT DESKTOP

A/B Mozartshus

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV

Vurderingsdato:

31.07.2026

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 104.600.000

september



Sag:	355263	Dato:	28.09.2026
Vejnavn:	Mozartsvej 15 m.fl.	Postnr.: 2450 By:	København SV
Matr.nr.:	283 Kongens Enghave, København	BFE-nummmer: 6009667	

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 31.07.2025 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Savills.

Rekvirent

Charlotte Engell
By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg

Adkomsthaver

A/B Mozartshus
CVR. nr. 15359528

Vurderingstema

Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 117 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,

- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelseseftersläb.

Dokumentationsomfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 28.09.2026
- Tingbogsattest af 28.09.2026
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- Københavns Kommuneplan 2024, ramme-id: R24.B.4.22
- Jordforureningsattest af 28.09.2026
- Save-undersøgelse af 04.11.2014 med bevaringsmæssig værdi 3
- Energimærke af 15.08.2023
- Lejelister pr. 01.09.2026
- Referat generalforsamling 2025
- Årsrapport 2024/2025
- Budget 2025/2026

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,

- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,

- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,

- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,

- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,

- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,

- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,

- at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,

- at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.

Særlige forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,

- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,

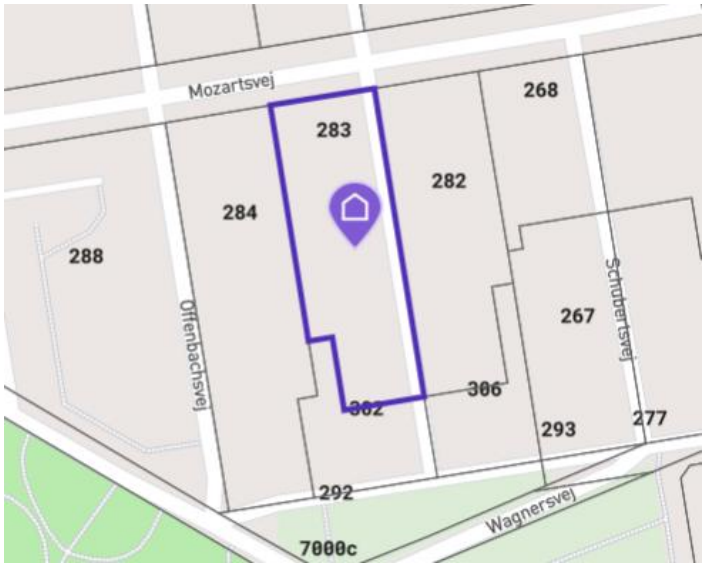
- at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen,

- at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejebærende iht. Lejelovgivningen.

Arealforhold

Grundareal, matr.nr. 283, Kongens Enghave, København	3.297	m²
heraf vej	956	m²
Ifølge tingbogsattest af 28.09.2026		
Bebygget areal	1.167	m²
Antal etager	3	
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	3.501	m²
Boligarealer i alt	4.229	m²
Erhvervsarealer i alt	0	m²
Udnyttet areal af tagetage i alt	676	m²
Samlet kælderareal	1.167	m²
Ifølge BBR-meddelelse af 28.09.2026		

Matrikelkort
Ejendommen er beliggende på matr.nr. 283 Kongens Enghave, København. Vores forståelse for afgrænsningen af matriklen på matrikelkortet for neden er identificeret ved det markerede område.



Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 28.09.2026 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2024, ramme-id: R24.B.4.22.

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området.

Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.

Energimærke

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 15.08.2023 med energiklassifikation D.

Miljøforhold

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 28.09.2026 ikke kortlagt iht. Lov om forurenet jord.

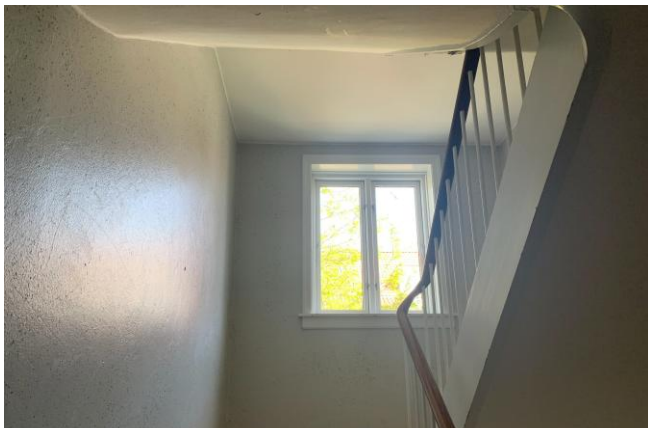
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Besigtigelse

Der bliver ikke foretaget besigtelse i forbindelse med udarbejdelse af en desktop-vurdering.

Der blevet foretaget en fuld besigtelse i forbindelse med vurderingen d. 31.07.2025 af Thorbjørn Rifbjerg Erichsen og Gabriel Blach Ørsten, Savills.

Fotos









Generel beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed

Ejendommen har en attraktiv og centralt placeret beliggenhed på hjørnet af Mozartsvej og Straussvej, med kort afstand til både dagligvarebutikker og rekreative områder som Valbyparken og Sydhavnstippen mod syd og vest. Der er nem adgang til offentlig transport, herunder metro og flere buslinjer, som betjener området.

Mozartshus er beliggende i det gamle Sydhavn, hvor de omkringliggende ejendomme primært er opført i første halvdel af 1900-tallet i en sammenlignelig arkitektonisk stil. Mod øst ligger det nyere Sydhavn, som er kendetegnet ved moderne boligbyggeri langs kanalerne.

Metrolinjen M4 er desuden udbygget til at forbinde både den gamle og den nye del af Sydhavnen og har endestation ved København Syd.

Mozartshus ligger således centralt i det historiske Sydhavn, i et attraktivt område mellem det nyudviklede havnekvarter mod øst og Valby mod vest.

Bygning
Bygningen er en boligejendom fra 1935, opført i 3 etager, hvortil kommer fuld kælder. Bygningen fremstår med ydervægge i røde mursten, røde vinduer med termoglas og et tag belagt med tegl. Opgange med dørtelefon samt hovedtrapper i træ med linoleumsbelægning. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning.

Kælder
Kælderen er disponeret med 3 butikslejemål, fyrrum, cykelkælder, vaskerum, beboerrum samt pulterrum. Der er tale om en tør og regulær kælder.

Loftsrum
Loftsrummet er som hovedpart udnyttet til boligenheder. En mindre del af loftsrummet står uudnyttet til opbevaring.

Udenomsareal
Sammen med de tilstødende ejendomme er der et stort og attraktivt fælles haveanlæg med legeplads, beplantninger og grønne arealer samt opholdsarealer.

Vedligeholdelse
Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand. Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige vinduer er udskiftet til vinduer med termoglas i 2010 og at tilslutning til fjernvarmenettet er foretaget. I 2003 blev gården renoveret og fremtræder i dag pæn. Hele taget er skiftet tilbage i 2005. I 2021 er facaderne mod gård og gade renoveret, og man har i kælderen fået foretaget asbestindkapslinger i 2024. I 2025 er samtlige faldstammer og vandrør udskiftet, og der er samme år foretaget mindre brandsikringer i ejendommen. Foreningen er på vurderingstidspunktet i gang med et uafsluttet renoveringsprojekt af utætte altaner og kanapper.

Fredningsstatus
Ejendommen er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 04.11.2014.

Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 4.229 m² fordelt på 63 boliglejemål. BBR-meddelelsen oplyser ikke om de 3 erhvervslejemål på i alt 95 m² beliggende i ejendommens kælder. Samtlige boliglejemål er på andelsbasis.

Boliglejemål
Boliglejemålene er fordelt med 63 lejligheder på i gennemsnit 67 m². Der er tale om regulære og lyse lejligheder med trægulve, god rumfordeling og et godt lysindfald. Samtlige lejemål har eget køkken, badeværelse med brus og fremstår generelt i god stand.

Erhvervslejemål
Der er 3 erhvervslejemål beliggende i bygningens kælder. De 3 lejemål er udlejet som kunstnerfællesskab, psykoterapi og zoneterapi.

Forbedringer
Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- Brandsikring
- Faldstammer og nye rør
- Nyt tag
- Gårdrenovering
- Postkasser
- Nye vinduer
- Asbestforbedring i kælder

Af **bilag F** fremgår det med hvilke beløb der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet fortaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.

Ejendommens Karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker
- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed
- Udviklingspotentiale i form af lejemålsmoderniseringer

Svagheder
- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse
- Energimærke D

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål, bortset fra tre mindre butikslejemål.

Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

Markedet

Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2023 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt foruden et dyk i befolkningstilvæksten i 2020 og 2021. Befolkningsvæksten er i de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til hovedstaden. Den større fraflytning fra hovedstadsområdet kan i perioden 2020 til 2022 i nogen grad tilskrives Covid-19 hvor hjemmearbejde blev en større del af hverdagen. Både ansatte og arbejdsgivere opfordrede til hjemmearbejde, hvilket gjorde det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere. Størstedelen af tilflytterne til København er generelt unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediverne, som søger muligheden for mere plads til familien.

Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af højtuddannede expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller for at studere. Nettoindvandringen har over de seneste år været faldende, men i 2020 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret. I 2022 og 2023 er nettoindvandringen rekordhøj, hvilket hovedsageligt skyldes indvandring i forbindelse med arbejde og uddannelse efter samfundets åbning fra pandemien.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningsvæksten i København i negativ retning. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet, er Hovedstadsområdets jobskabelse dog så stort, at de fleste husstande bliver i nærområdet. Herlev, Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er boligefterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Befolkning primo	**695.962**	**707.518**	**717.698**	**727.364**	**736.645**	**741.794**	**748.039**	**758.328**	**764.249**	**772.939**
Fødselsoverskud	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280	5.799	5.923	6.285	6.915
Nettotilflyttede	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327	-6.575	-7.621	-4.290	-7.119
Nettoindvandrede	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298	10.427	7.925	7.047	5.114
Korrektioner	-345	-131	-61	-34	-153	-6	638	-306	-352	15
Befolkningstilvækst	**11.556**	**10.180**	**9.666**	**9.281**	**5.149**	**6.245**	**10.289**	**5.921**	**8.690**	**4.925**
Befolkning ultimo	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249	772.939	777.864

Kilde: Danmarks Statistik

Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejendomme benyttet til enten ren beboelse eller blandet bolig/erhverv, der ellers traditionelt handles flittigt i markedet, har oplevet tilbagegang i transaktionsvolumen over de seneste par år. Tilbagegangen skyldtes hovedsageligt den usikkerhed, der var forbundet med stigende inflation og hermed stigende renter, der har vanskeliggjort investorernes finansieringsmuligheder. Efterfølgende har normaliseringen af rente- og inflationsniveauerne medført, at både investeringsinteressen og transaktionsaktiviteten gradvist er på vej mod et mere normaliseret niveau.

Markedsaktiviteten vedrørende de klassiske ældre byejendomme har over det sidste år klaret sig bedre sammenlignet med de nyere boligejendomme. Dette skyldes især, at der i de ældre byejendomme er et fremtidigt moderniseringspotentiale i form af udlejninger efter LL §19 stk. 2. Moderniseringspotentialet opvejer til dels de betydeligt høje finansieringsomkostninger, der som konsekvens af den økonomiske situation er kommet.

Inflations- og renteniveauet er stabiliseret

Den økonomiske situation i Danmark har gennemgået markante ændringer siden Ruslands invasion af Ukraine i begyndelsen af 2022. Centralbankerne reagerede ved at hæve de ledende renter for at bekæmpe en inflation, der i fjerde kvartal af 2022 oversteg 10 %.

I dag er inflationen under kontrol i både Danmark og Europa på omkring 2%, hvilket svarer til målsætningen fra Den Europæiske Centralbank (ECB). Den positive udvikling i inflationen har ført til, at Danmarks Nationalbank, med afsæt i ECB's politik, har sænket de ledende renter flere gange i løbet af 2025.

Renteforventningerne for euroområdet er blevet nedjusteret hen over sommeren. I 2026 er økonomien præget af moderat og stabil vækst, med en inflation på omkring 2 %, hvilket er på linje med ECB's inflationsmålsætning. Væksten påvirkes af modstridende faktorer, som kan føres tilbage til den geopolitiske usikkerhed: På den ene side understøttes økonomien i Euroland af store investeringer i forsvar og infrastruktur, mens den på den anden side hæmmes af usikkerheder fra handelspolitik og krig. Hertil kommer, at krigen mellem Rusland og Ukraine fortsat vejer tungt på verdenshandlen. EU's sanktioner har reduceret importen fra Rusland med 90% siden 2021. Dermed udgør krigen stadig et usikkerhedselement, da Rusland ikke udviser reelle tegn på, at de er parat til en fredsaftale. På baggrund af den nuværende økonomiske situation og politiske usikkerhed, forventes der en stabil udvikling i renteniveauerne i 2026.

Prissætningen af boligejendomme i København har de seneste 12 måneder været stigende under påvirkning af voksende boliglejepriser, og dels henset til renteniveauer der har været faldende siden midten af 2024. Med udgangspunkt i de lavere renteniveauer er transaktionsvolumen på vej mod et normaliseret niveau. Afkastniveauerne voksede i perioden fra 3. kvartal 2022 til midten af 2024 under påvirkning af hurtigt voksende renteniveauer. Sidenhen har det nuværende faldende rentemiljø bidraget til stabiliserede priser i markedet, samtidig med at der i slutningen af 2025 er stærke forventninger til komprimering i afkastniveauerne i boligsegmentet. Et yderligere fald i afkastniveauerne forventes primært udløst, hvis danske og internationale pensionskasser i højere grad begynder at øge deres ejendomsinvesteringer.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

Afkastniveauer på boligejendomme er stabile

I Hovedstadsområdet udbydes og handles i dag kun få byejendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det skal til dels tilskrives, at langt de fleste ejendomme i København er af større karakter, og til dels at kvadratmeterprisen for denne type ejendomme er vokset anseeligt gennem de senere år. Priserne for den ældre boligmasse ligger nu typisk i et niveau mellem DKK 23.000-40.000 pr. m^2 afhængigt af startafkast, ejendommens stand og beliggenhed. Blandt OMK-ejendomme optræder en tendens til, at det er ejendomme med en fornuftig størrelse startafkast, som udbydes til salg, hvor en køber kan forventes at opnå en fornuftig finansieringsgrad. Afkastniveauerne er stabile med udsigt til komprimering på baggrund af stabiliserede renteniveauer. Markedsafkast på 3,50-4,00 % er ofte forekommende på ældre boligejendomme, men på prime beliggenheder kan niveauet være lavere.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,75-4,25%, især afhængig af konkret beliggenhed. Få og centralt placerede ejendomme kan formentlig handles til endnu lavere afkast på baggrund af betydelig frasalgs-upside til ejerlejligheder. I det bredere hovedstadsområde udenfor København, Frederiksberg og Gentofte ligger afkastniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme typisk i spændet 4,00-5,00%. Boligejendomme med stort frasalgspotentiale som ejerlejligheder, kan have lavere afkastniveau, som kompenserer for frasalgspotentialet.

Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode

I den eksplicitte budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

Forrentningskrav

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

Ejendommens økonomi

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 3.897.393.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. LL § 19.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i LL § 19, stk. 2 er der i DCF-modellen afsat et beløb på kr. 8.000 pr. m² til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejedes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.750 pr. m².

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 2.110.666 på årsbasis, svarende til kr. 488 pr. m², hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendommens skønnede

driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.

Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.

Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtspotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 1.786.727 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

Kr. 104.600.000

* Skriver kroner et hundrede fire millioner

seks hundrede tusinde 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 1,71 % beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 24.191.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommes værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

		Forrentningskrav				
	DLV	3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
Det lejedes værdi	1.600	110.000.000	99.000.000	89.600.000	81.400.000	74.300.000
	1.675	118.900.000	107.200.000	97.100.000	88.400.000	80.800.000
	1.750	127.800.000	115.300.000	104.600.000	95.300.000	87.300.000
	1.825	136.700.000	123.500.000	112.100.000	102.300.000	93.700.000
	1.900	145.700.000	131.600.000	119.600.000	109.200.000	100.200.000

Note:
DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m²
Valbygårdsvej 62A, 2500 Valby	2024K4	N/A	25.893
Frederiksborgvej 13, 3.tv. Mfl., 2400 København NV	2025K2		25.578
Valby Langgade 92, 2500 Valby	2025K1	2,7%	23.370
Ørnevej 26, 2400 København NV	2025K1	4,0%	23.152

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m²
A. Henriksens Gade 2 A, 306, 2300 København S	91	2024	159.588	1.754
Sigbrits Allé 3, 3. th., 2300 København S	91	2024	159.482	1.753
Amagerbrogade 82, 3. sal, 2300 København S	107	2024	187.435	1.752
Amagerbrogade 150, 6 12, 2300 København S	67	2024	116.696	1.742

Referenceejendommenes hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Savills Danmark formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,

at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,

at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 28.09.2026

Stig Plon Kjeldsen
Partner, M.Sc. Economics, MRICS
Diploma of Valuation, MDE

Thorbjørn Rifbjerg Erichsen
Director, M.Sc. Economics
Diploma of Valuation, MDE

Bilag

A. Stamdata
B. DCF - Bolig
C. Lejeskema
D. Lejeranalyse
E. Driftsbudget
F. OMK-budget

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Savills** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV - GRUNDDATA

Bilag A

Ejendommen:	Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV		Matr.nr.:	283 Kongens Enghave, København		Tinglyst ejer:	A/B Mozartshus	

	Kr.		Kr.	Arealer iflg BBR	m²		m²	Arealer	m²		m²
Ejd.værdi 1/10-20	67.000.000	-heraf grund	8.910.800	Grundareal - i alt	3.297	Udnyttet tag	676	Boligareal	4.229	Erhvervsareal	0
		§ 119	§ 120	Bebygget areal	1.167	Kælder	1.167	Antal boliglejemål	62	Antal erhvervslejemål	0
Ejendommens saldi	-	-	-	Bygningsareal	3.501	Garager	0	Boligprocent	100%	Erhvervsprocent	0%
Opgørelsesdato	-	-	-	Opførelsesår	1935						

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	**104.600.000**	
Substansværdi	24.191	DKK/m²
Forrentning ved køb	1,71%	

Forrentningskrav %	3,60	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Diskonteringsrente %	5,60		

Summary - Følsomhedsanalyse

		Forrentningskrav				
	DLV	3,10	3,35	3,60	3,85	4,10
Det lejedes værdi	**1.600**	**110.000.000**	**99.000.000**	**89.600.000**	**81.400.000**	**74.300.000**
	1.675	**118.900.000**	**107.200.000**	**97.100.000**	**88.400.000**	**80.800.000**
	1.750	**127.800.000**	**115.300.000**	**104.600.000**	**95.300.000**	**87.300.000**
	1.825	**136.700.000**	**123.500.000**	**112.100.000**	**102.300.000**	**93.700.000**
	1.900	**145.700.000**	**131.600.000**	**119.600.000**	**109.200.000**	**100.200.000**

Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse

Forudsætninger:

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (2,0 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. LL § 19.2., og udlejes jf. LL § 19.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. LL § 19.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter LL § 19.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 2,0 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentiale

DCF Parameter-tabeller

Årlig modeniseringsandel	10%		Det lejedes værdi efter §19.2 moderniserir	1.750	DKK/m²/år
Lejetab ved modernisering	3	Måneder	Boligareal	4.229	m²
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000	DKK/m²	Erhvervsareal	0	m²

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV - Boligdel -Værdiansættelse (DKK) **Bilag B**

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Diskonteringsfaktor	0,95	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72	0,68	0,65	0,61	0,58	
	Lejeindtægter											
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	3.788.615	3.864.387	3.941.675	4.020.509	4.100.919	4.182.937	4.266.596	4.351.928	4.438.966	4.527.746	4.618.301
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	108.778	110.953	113.172	115.436	117.744	120.099	122.501	124.951	127.450	129.999	132.599
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	270.910	644.766	1.033.468	1.437.460	1.857.198	2.293.151	2.745.799	3.215.636	3.703.168	4.208.915	4.403.172
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoleje - Nybyggede taglejl.											
	Samlet Lejeindtjening	**4.168.303**	**4.620.107**	**5.088.315**	**5.573.404**	**6.075.862**	**6.596.188**	**7.134.896**	**7.692.515**	**8.269.585**	**8.866.660**	**9.154.072**
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoindtjening	**4.168.303**	**4.620.107**	**5.088.315**	**5.573.404**	**6.075.862**	**6.596.188**	**7.134.896**	**7.692.515**	**8.269.585**	**8.866.660**	**9.154.072**
	Sparet henlæggelse til §120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	**-2.110.666**	**-2.152.879**	**-2.195.937**	**-2.239.855**	**-2.284.652**	**-2.330.345**	**-2.376.952**	**-2.424.491**	**-2.472.981**	**-2.522.441**	**-2.572.890**
	NOI før investeringsomkostninger (i)	**2.057.637**	**2.467.228**	**2.892.379**	**3.333.549**	**3.791.209**	**4.265.842**	**4.757.944**	**5.268.024**	**5.796.603**	**6.344.219**	**6.581.183**
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-3.383.200	-3.450.864	-3.519.881	-3.590.279	-3.662.084	-3.735.326	-3.810.033	-3.886.233	-3.963.958	-4.043.237	0
4	Investeringer - Ekstraordinære	-3.171.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	**-6.554.950**	**-3.450.864**	**-3.519.881**	**-3.590.279**	**-3.662.084**	**-3.735.326**	**-3.810.033**	**-3.886.233**	**-3.963.958**	**-4.043.237**	**0**
	Cash flow (i) + (ii)	-4.497.313	-983.636	-627.502	-256.730	129.125	530.516	947.911	1.381.790	1.832.645	2.300.982	6.581.183

DCF-metode

NV årlig cash flow	**-4.258.819**	**-882.077**	**-532.873**	**-206.453**	**98.331**	**382.574**	**647.322**	**893.575**	**1.122.285**	**1.334.363**	
NV cash flows	-1.401.773										
NV exit værdi	106.013.766										**182.810.629**
Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
Markedsværdi DCF-metode	**104.611.993**										

Afrundet værdi	**104.600.000**		Forrentningskrav %	3,60	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	24.191	DKK/m²	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	1,71%		Diskonteringsrente %	5,60	Det lejedes værdi (kr/m²/år)	1.750

Noter:

1 Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.

2 Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.

3 Forudsat at der ikke betales depositum eller forbudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer

4 Ejendommen er registreret med energimærke D af 15.08.2023 Skønnet omkostning til opnåelse af energimærke C (750 DKK/m²)

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje-fastsættelse	Udlejet areal (m²)	Faktisk leje: Leje pr. m² (DKK/m²)	Faktisk leje: Årsleje (DKK)	Faktisk leje: Moms (ja / nej)	Depositum (DKK)	Depositum: Antal mdr. leje (mdr.)	Forudbetalt leje (DKK)	Forudbetalt leje: Antal mdr. leje (mdr.)	Indvendig vedligehold §117 (DKK)
1	Andelsbolig	Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København S	62	OMK	4.229	896	3.788.615	Nej					
2	Leje (kunsterfællesskal	Mozartsvej 15, kld., 2450 København S	1	Erhverv	25	1.655	41.382						
3	Leje (psykoterapi)	Mozartsvej 15, kld. tv., 2450 Københavı	1	Erhverv	35	910	31.853						
4	Leje (zoneterapi)	Mozartsvej 15, kld. th., 2450 Københavı	1	Erhverv	35	1.015	35.542						
	Erhverv i alt,				**95**	**1.145**	**108.778**						
	Bolig i alt				**4.229**	**896**	**3.788.615**						
Total					**4.324**	**901**	**3.897.393**		**0**		**0**		**0**

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m²/år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale						LL § 19.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnins-omkostn. (DKK/m²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)	Fraflyt (År)	Lejestignings potentiale (DKK/År)	Stignings-tidspunkt (År)
1	Andelsbolig	62	4.229	896	OMK	Ja	3	8.000	3.788.615	7.400.750	Nej	0	3.612.135		0	
Total		62	4.229	896					3.788.615	7.400.750		0	3.612.135		0	

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV - Driftsbudget

Bilag E

Noter	Driftsomkostninger					Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m²	Bemærkninger
	Grundskyld					338.404		338.404	0	78	Jf. Budget 2025/2026
	Dækningsafgift								0	0	
	Rottebekæmpelse							0	0	0	
	Renovation, affaldsgebyr					208.120	41.624	166.496	0	48	Jf. Budget 2025/2026
	Vand-, miljøafgifter m.v.						0	0	0	0	Jf. Budget 2025/2026
	Ejendomsforsikring					106.000		106.000	0	25	Jf. Budget 2025/2026
	Fællesudgifter E/F							0	0	0	
	Abonnementer						0	0	0	0	
	El (bl.a. gårdbelysning)					80.000	16.000	64.000	0	19	
	Vicevært					200.000	40.000	160.000	0	46	Jf. Budget 2025/2026
	Gårdlaug					92.000	18.400	73.600	0	21	Jf. Budget 2025/2026
	Øvrige renholdelsesudgifter						0	0	0	0	
	Snerydning						0	0	0	0	
	Fælles varme					33.000	6.600	26.400	0	8	Jf. Budget 2025/2026
	Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning						0	0	0	0	
	Øvrige Foreningsomkostninger						0	0	0	0	Jf. Budget 2025/2026
	Vaskeri - refusion						0	0	0	0	
	Varmeregnskab						0	0	0	0	
	Administration, bolig	4.000,00	normtal	62	#lejl.	248.000	49.600	198.400	0	0,93	Normtal
	Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)			1.632	326	0	1.305	0	
	Udvendig vedligehold:										
	Erhverv § 119	99	DKK/m²/år	0	m²	0	0		0		
	Erhverv § 120	91	DKK/m²/år	0	m²	0	0		0		
	Bolig § 119	99	DKK/m²/år	4.229	m²	418.671	83.734	334.937			
	Bolig § 120	91	DKK/m²/år	4.229	m²	384.839	76.968	307.871			
	§ 117		DKK/m²/år	0	m²	0	0	0			
	I ALT					2.110.666	333.252	1.776.108	1.305	488	DKK/m²

Noter:

1 Gældende momsprocent 25%

Anvendt areal (m^2) 4.324

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for 2025/2026 og dels med aktuelle og anslåede beløb.
I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §120 i 10 år: Nej

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV - OMK Budget — **Bilag F**

DRIFTSUDGIFTER

Driftsudgifter, overført fra bilag E			kr.	1.057.524
Boligernes andel heraf:	100%		kr.	1.057.524
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	62	kr.	248.000
Driftudgifter i alt				**1.305.524**

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:				
A. Kedler	kr.	0		
B. Oliefyr	kr.	0		
C. Stoker	kr.	0		
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	104.203		
2. Kaminer, kakkelovne og gasradiatorer	kr.	0		
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler	kr.	0		
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0		
5. Køleanlæg:		0		
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0		
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0		
6. Gas- og elkomfurer	kr.	0		
7. Ventilationsanlæg	kr.	0		
8. Traktorer og andre større redskaber	kr.	0		
9. Fællesanlæg for TV og radio	kr.	0		
10. Elevatorer	kr.	0		
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovnsanlæg	kr.	0		
12. Porttelefon	kr.	15.500		
13. Fællesantenne	kr.	7.363		
Oprindelig saldo	kr.	0		
Henlæggelser i alt:			kr.	127.065
Henlæggelser i alt pr. m²:			**Pr. m²**	**30,05**

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet				
7% af 15. alm. vurdering	kr.	140.000		
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	42.355	Pr. m²	10,015
+ satsregulering (2024)	kr.	35.218		
Kapitalafkast i alt			kr.	217.573
Boligernes andel heraf:	**100%**		**kr.**	**217.573**

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.			10,015	tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	44	+ 10,015		=	54,02
+ satsregulering				kr.	44,91
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:			2025	kr.	98,93
der afrundes til	**99**			**~**	**418.671**

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.			10,02	tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr.	27,50	+ kr. 12,(	10,015	=	49,52
+ satsregulering				kr.	41,17
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:			2025	kr.	90,69
der afrundes til	**91**			**~**	**384.839**

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER	Forbedringsleje	Installationså	Bruttoudgift	
Termovinduer	421.439	1987	2.960.300	
Fjernvarme	380.399	1990	2.960.300	
Brandsikring (alarmer)	12.680	2025	160.000	
Faldestammer & nye rør	213.975	2025	2.700.000	
Nyt tag	143.550	2005	1.800.000	
Postkasser	6.859	2012	93.000	
Gårdrenovering	10.560	2003	120.000	
Vinduer	263.725	2010	3.300.000	
Asbestforbedring i kælder	8.822	2024	108.248	
Modernisering i alt			**kr.**	**1.462.009**

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:	kr.	**3.788.615**
Gennemsnitlig boligleje pr. m²	**kr. pr. m²**	**896**