

SAVILLS

VURDERINGSRAPPORT

A/B Mozartshus

Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København SV

Vurderingsdato:

31.07.2025

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 102.800.000

august 2025



Sag: 221253	Dato: 01.08.2025
Vejnavn: Mozartsvej 15 m.fl.	Postnr.: 2450 By: København SV
Matr.nr.: 283 Kongens Enghave, København	BFE-nummmmer: 6009667

Formål

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

Rekvirent

Lene Hansen
Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

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 vedligeholdelsesefterslæb.

Dokumentationsomfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 13.05.2025
- Tingbogsattest af 13.05.2025
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- Københavns Kommuneplan 2024, ramme-id: R24.B.4.22
- Jordforureningsattest af 13.05.2025
- Udskrift fra kulturarv.dk af 13.05.2025
- Save-undersøgelse af 04.11.2014 med bevaringsmæssig værdi 3
- Energimærke af 15.08.2023
- Erhvervslejeliste
- Vedtægter for A/B Mozartshus
- Referat generalforsamling de seneste 2024
- Referat ekstraordinær generalforsamling 2024
- Årsrapport 2023/24
- Budget 2024/25
- Erhvervslejekontrakter
- Omkostningsbudgetter

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 lejeværende 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 lejeværende iht. Lejelovgivningen.

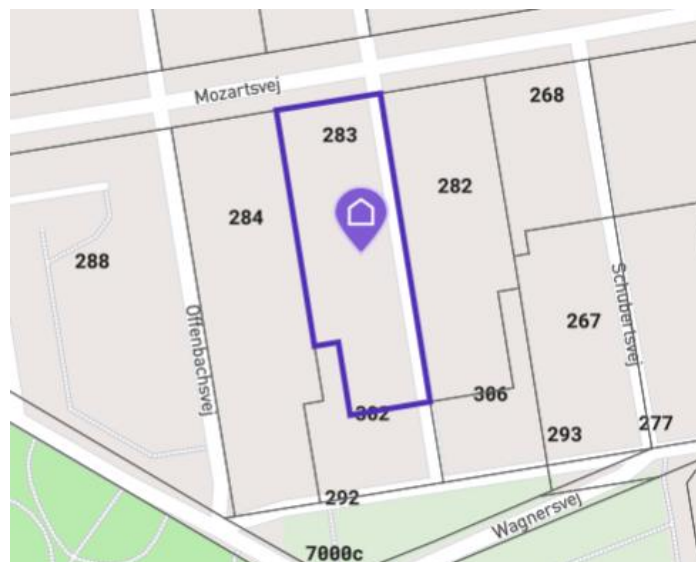
Arealforhold

Grundareal, matr.nr. 283 Kongens Enghave, København	3.297 m ²
heraf vej	956 m ²
Ifølge tingbogsattest af 13.05.2025	
Bebygget areal	1.167 m ²
Antal etager	3
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	3.501 m ²
Boligarealer i alt	4.229 m ²
Erhvervsarealer i alt	0 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	676 m ²
Samlet kælderareal	1.167 m ²

Ifølge BBR-meddelelse af 13.05.2025

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 13.05.2025 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 13.05.2025 ikke kortlagt iht. Lov om forurennet jord.

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

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget tirsdag den 13.05.2025 af Thorbjørn Rifbjerg Erichsen og Gabriel Blach-Ørsten, Savills.

Til stede ved besigtigelsen var bestyrelsesmedlem, Jan Vejle, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål.

Ved besigtigelsen blev opgange, kælder, loft og udenomsarealer fremvist. Derudover blev lejlighederne Straussvej 17, 1. tv. og 5, 2. tv. ligeledes indvendigt besigtiget.

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 havnekarver 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 dørtелефon samt hovedtrapper i træ med linoleumsbelægning. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning.

Kælder

Kælderen er disponeret med 3 butiksljemål, 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.

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 erhvervslejemål.

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. Befolkningstvæksten 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 har fået smag for hjemmearbejde og har gjort det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere, da man nu kan nøjes med at pendle færre dage. Derudover er størstedelen af tilflytterne unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediveerne, 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 befolkningstvæksten 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 lejligheder, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Befolkning primo	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249
Fødselsoverskud	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280	5.799	5.923	3.265
Nettotilflyttede	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327	-6.575	-7.621	-2.984
Nettoindvandrede	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298	10.427	7.925	2.903
Korrekationer	-500	-345	-131	-61	-34	-153	-6	638	-306	-202
Befolkningstilvækst	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281	5.149	6.245	10.289	5.921	2.982
Befolkning ultimo	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249	767.231

Kilde: Danmarks Statistik

Note: 2024 inkluderer de første 2 kvartaler af 2024

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 investorenes finansieringsmuligheder. Denne situation har forårsaget, at både sælgere og købere agerede med forsigtighed og forholdt sig afventende i forhold til den videre udvikling i dansk økonomi.

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 2024.

Danmark har, ligesom Euroområdet, et stærkt arbejdsmarked kombineret med begrænset økonomisk vækst. I Danmark er inflationen lavere end i Euroområdet, hvilket giver begrundede forhåbninger om, at inflationen også i Euroområdet vil falde yderligere over de kommende måneder. Dette kan være det element, der åbner for rentenedsættelser i 2025, som ligger i overkanten af markedsforsventningerne. Den stærke økonomiske udvikling i USA giver Europa anledning til bekymring, men indtil videre er markedsforsventningerne fortsat yderligere rentenedsættelser fra ECB i 2025, og dermed også fra Nationalbanken. Udviklingen i DK-swap rentekurven fra juni til december bekræfter et skift i rentemarkedsforventningerne, hvor DK-swap rentekurven er forskudt nedad med ca. 75 bps for den 5-årige løbetid, mens forskydningen er større for kortere løbetid, og mindre for længere løbetider.

Efter udbruddet af inflationskrisen fra midten af 2022 til 2023 faldt udbuddet af boliginvesteringsejendomme markant, da ejendomsejere var tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg. De høje lånerenter skabte større afstand mellem købere og sælgere, hvilket førte til et lavere antal handler i perioden.

I løbet af 2024 begyndte balancen på markedet at blive genoprettet, og vi oplevede en stigende vilje blandt aktørerne til at justere pris- og afkastforventninger. Allerede mod slutningen af 2023 var der tegn på øget markedsaktivitet, og de rentenedsættelser, der fandt sted i slutningen af 2024, bidrog til en højere transaktionsvolumen i 2024 sammenlignet med året før. For 2025 forventes markedsaktiviteten at stige yderligere.

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. m² 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 kommet under pres fra de højere lånerenter, og på den baggrund er vi i øjeblikket vidne til et strukturelt skift på investeringsmarkedet, hvor afkastniveauerne er forskudt opad. 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. Kun få ejendomme kan formentlig handles i bunden af det spænd. I det bredere hovedstadsområde udenfor København, Frederiksberg og Gentofte ligger afkastniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme typisk i spændet 4,00-5,00%. Boligejendomme med stort frasalgpotentiale som ejerlejligheder, kan have lavere afkastniveau, som kompenserer for frasalgpotentialet.

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 eksplicite 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. 3.845.071.

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. 2.030.694 på årsbasis, svarende til kr. 470 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 nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 1.814.377 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

Kontant handelsværdi

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

Kr. 102.800.000

* Skriver kroner et hundrede to millioner

otte 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 1,76% 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. 23.774.

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 ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,20	3,45	3,70	3,95	4,20
	1.600	107.800.000	97.300.000	88.200.000	80.400.000	73.500.000
	1.675	116.300.000	105.100.000	95.500.000	87.100.000	79.800.000
	1.750	124.900.000	113.000.000	102.800.000	93.900.000	86.100.000
	1.825	133.500.000	120.900.000	110.100.000	100.600.000	92.400.000
	1.900	142.100.000	128.800.000	117.300.000	107.400.000	98.700.000

Note: DLV = Det lejedes værdi

Referencer

Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m ²
Prinsesse Charlottesgade 37, 2200 København N	2023K2	1,5%	24.712
Svanevej 18, 2400 København NV	2022	n.a.	23.783
Brohusgade 14A, 2200 København N	2023K1	1,8%	23.238
Holmbladsgade 70C, 2300 København S	2023K4	N/A	19.720

Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m ²
Sallingvej 53, 2. tv., 2720 Vanløse	71	2023K2	124.883	1.759
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
Njalsgade 1, 1. th., 2300 København S	104	2024K1	182.004	1.750

Referenceejendommens 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.

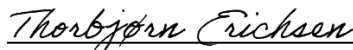
Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

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

København, den 01.08.2025



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



Thorbjørn Ribbjerg 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	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
		§ 119	§ 120	Bebygget areal	1.167	Kælder	1.167	Antal boliglejemål	63
Ejendommens saldi	-	-	-	Bygningsareal	3.501	Garager	0	Boligprocent	100%
Opgørelsesdato	-	-	-	Opførelsesår	1935			Erhvervsareal	0
								Antal erhvervslejemål	0
								Erhvervsprocent	0%

Summary - DCF Værdiansættelse

Ejendommens værdi (Afrundet)	102.800.000		Forrentningskrav %	3,70	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	23.774 DKK/m ²		Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	1,76%		Diskonteringsrente %	5,70		

Summary - Følsomhedsanalyse

	DLV	Forrentningskrav				
		3,20	3,45	3,70	3,95	4,20
Det lejedes værdi	1.600	107.800.000	97.300.000	88.200.000	80.400.000	73.500.000
	1.675	116.300.000	105.100.000	95.500.000	87.100.000	79.800.000
	1.750	124.900.000	113.000.000	102.800.000	93.900.000	86.100.000
	1.825	133.500.000	120.900.000	110.100.000	100.600.000	92.400.000
	1.900	142.100.000	128.800.000	117.300.000	107.400.000	98.700.000

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 moderniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter §19.2 moderniserin	1.750 DKK/m ² år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	4.229 m ²
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m ²	Erhvervsareal	0 m ²

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	0,64	0,61	0,57	
	Lejeindtægter											
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	3.741.206	3.816.030	3.892.351	3.970.198	4.049.602	4.130.594	4.213.206	4.297.470	4.383.420	4.471.088	4.560.510
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	103.864	105.942	108.060	110.222	112.426	114.675	116.968	119.307	121.694	124.127	126.610
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	274.466	653.229	1.047.032	1.456.326	1.881.574	2.323.248	2.781.837	3.257.841	3.751.771	4.264.156	4.460.963
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bruttoleje - Nybyggede taglejl.											
	Samlet Lejeindtjening	4.119.536	4.575.201	5.047.444	5.536.746	6.043.602	6.568.517	7.112.011	7.674.618	8.256.884	8.859.371	9.148.083
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	4.119.536	4.575.201	5.047.444	5.536.746	6.043.602	6.568.517	7.112.011	7.674.618	8.256.884	8.859.371	9.148.083
	Sparet henlæggelse til §120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Driftsomk. Eksisterende drift	-2.030.694	-2.071.308	-2.112.734	-2.154.989	-2.198.088	-2.242.050	-2.286.891	-2.332.629	-2.379.282	-2.426.867	-2.475.405
	NOI før investeringsomkostninger (i)	2.088.842	2.503.893	2.934.710	3.381.757	3.845.513	4.326.467	4.825.120	5.341.989	5.877.603	6.432.504	6.672.678
	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	-2.960.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samlede løbende investeringer (ii)	-6.343.500	-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)	-4.254.658	-946.971	-585.172	-208.521	183.429	591.141	1.015.088	1.455.756	1.913.645	2.389.267	6.672.678
	DCF-metode											
	NV årlig cash flow	-4.025.220	-847.592	-495.517	-167.052	139.025	423.878	688.618	934.305	1.161.947	1.372.508	
	NV cash flows	-815.099										
	NV exit værdi	103.597.338										180.342.659
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	Markedsværdi DCF-metode	102.782.239										
	Afrundet værdi	102.800.000										
	Substansværdi	23.774	DKK/m ²					3,70	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
	Forrentning ved køb	1,76%						2,00	Forrentning af kontant indestående %			0,00
								5,70	Det lejedes værdi (kr/m ² /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 forudbetalt 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 (700 DKK/m²)

Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje-fastsættelse	Udlejet areal (m ²)	Faktisk leje			Depositum (DKK)	Antal mdr. leje (mdr.)	Forudbetalt leje (DKK)	Antal mdr. leje (mdr.)	Indvendig vedligehold §117 (DKK)
						Leje pr. m ² (DKK/m ²)	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)					
1	Andelsbolig	Mozartsvej 15 m.fl., 2450 København	63	OMK	4.229	885	3.741.206	Nej					
2	Leje (kunsterfællesskab)	Mozartsvej 15, kld., 2450 København	1	Erhverv	25	1.581	39.515						
3	Leje (psykoterapi)	Mozartsvej 15, kld. tv., 2450 Københa	1	Erhverv	35	853	29.849						
4	Leje (zoneterapi)	Mozartsvej 15, kld. th., 2450 Københa	1	Erhverv	35	986	34.500						
	Erhverv i alt,				95	1.093	103.864						
	Bolig i alt				4.229	885	3.741.206						
Total					4.324	889	3.845.071		0		0		0

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m ²)	Aktuelt lejeniveau (DKK/m ² /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale					LL § 19.2 lejepotentiale		
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygningsomkostn. (DKK/m ²)	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Fraflyt (År)	Lejestigningspotentiale (DKK/År)	Stignings-tidspunkt (År)
											Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)			
1	Andelsbolig	63	4.229	885	OMK	Ja	3	8.000	3.741.206	7.400.750	Nej	0	3.659.544			0
Total		63	4.229	885					3.741.206	7.400.750		0	3.659.544			0

Noter Driftsomkostninger		Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m ²	Bemærkninger	
Grundskyld		326.000		326.000	0	75	Jf. Budget 2024/2025	
Dækningsafgift					0	0		
Rottebekæmpelse				0	0	0		
Renovation, affaldsgebyr		225.000	45.000	180.000	0	52	Jf. Budget 2024/2025	
Vand-, miljøafgifter m.v.			0	0	0	0		
Ejendomsforsikring		92.000		92.000	0	21	Jf. Budget 2024/2025	
Fællesudgifter E/F				0	0	0		
Abonnementer			0	0	0	0		
El (bl.a. gårdbelysning)		55.000	11.000	44.000	0	13		
Vicevært			0	0	0	0		
Gårdlaug		81.000	16.200	64.800	0	19	Jf. Budget 2024/2025	
Øvrige renholdelsesudgifter		200.000	40.000	160.000	0	46	Jf. Budget 2024/2025	
Snerydning			0	0	0	0		
Fælles varme		20.000	4.000	16.000	0	5	Jf. Budget 2024/2025	
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning			0	0	0	0		
Øvrige Foreningsomkostninger			0	0	0	0		
Vaskeri			0	0	0	0	Jf. Budget 2024/2025	
Varmeregnskab			0	0	0	0		
Administration, bolig	4.000,00 normtal	63 #lejl.	252.000	50.400	201.600	0	0,93	Normtal
Adm., erhverv	1,50% (pct. af markedsleje)		1.558	312	0	1.246	0	
Udvendig vedligehold:								
Erhverv § 119	96 DKK/m ² /år	0 m ²	0	0	0	0		
Erhverv § 120	88 DKK/m ² /år	0 m ²	0	0	0	0		
Bolig § 119	96 DKK/m ² /år	4.229 m ²	405.984	81.197	324.787			
Bolig § 120	88 DKK/m ² /år	4.229 m ²	372.152	74.430	297.722			
§ 117	DKK/m ² /år	0 m ²	0	0	0			
I ALT		2.030.694	322.539	1.706.909	1.246	470	DKK/m ²	

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m²) 4.324

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for 2024/25 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

DRIFTSUDGIFTER			
Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	999.000
Boligernes andel heraf:	100%	kr.	999.000
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	63	kr. 283.500
Driftudgifter i alt			1.282.500

HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER

1. Centralvarmeanlæg:			
A. Kedler	kr.	0	
B. Oliefy	kr.	0	
C. Stoker	kr.	0	
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	104.203	
2. Kaminer, kakkelovne og gasradiatorer			
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler	kr.	0	
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0	
5. Køleanlæg:			
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 & bageriovsanlæg	kr.	0	
12. Porttelefon	kr.	15.750	
13. Fællesantenne	kr.	7.481	
Oprindelig saldo	kr.	0	
Henlæggelser i alt:		kr.	127.434
Henlæggelser i alt pr. m²:		Pr. m²	30,13

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet

7% af 15. alm. vurdering	kr.	140.000		
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	42.478	Pr. m²	10,044
+ satsregulering (2024)	kr.	<u>33.113</u>		
Kapitalafkast i alt	kr.	215.591		
Boligernes andel heraf:	100%	kr.	215.591	

HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.	10,044	tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene		
således at disse bliver kr. 44 +	10,044	=		54,04
+ satsregulering		kr.		42,13
Henlæggelser til § 119 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2025	kr.		96,17
der afrundes til	96	~		405.984

1/3 af henlæggelser i alt pr. m² eller kr.	10,04	tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene		
således at disse bliver kr. 27,50 + kr. 12,0 10,044		=		49,54
+ satsregulering		kr.		38,62
Henlæggelser til § 120 i alt pr. m² Bruttoetageareal, år:	2025	kr.		88,17
der afrundes til	88	~		372.152

MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER

	Forbedringsleje	Installationså	Bruttoudgift
Termovinduer	421.439	1987	2.960.300
Fjernvarme	380.399	1990	2.960.300
Brandsikring (alarmer)	12.840	2025	160.000
Faldestammer & nye rør	216.675	2025	2.700.000
Nyt tag	143.550	2005	1.800.000
Postkasser	6.969	2012	94.500
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. 1.464.979

BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M²

Anslået boliglejeindtægt i alt:	kr.	3.741.206
Gennemsnitlig boligleje pr. m²	kr. pr. m²	885