

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
Nasdaq Copenhagen:
CPHCAP-ST, CPHCAP-PREF
& CPHCAP-PREF32
Cvr.nr.: 30731735
www.copenhagencapital.dk

Dato 22. august 2023
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 22

Copenhagen Capital A/S – Periodemeddelelse for 1. halvår 2023

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2023, hvorfra det kan fremhæves:

- Omsætningen er opgjort til kr. 23,2 mio. for 1. halvår 2023 mod kr. 20,8 mio. for 1. halvår 2022
- Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev kr. 8,9 mio. for perioden mod kr. 8,7 mio. for samme periode sidste år
- Resultat efter skat for 1. halvår af 2023 et underskud på kr. 31,4 mio. mod et overskud på kr. 90,1 mio. for 1. halvår 2022
- Selskabets egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 523,5 mio. mod kr. 551,2 mio. pr. 30. juni 2022
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2023 kr. 1.104 mio. mod kr. 1.129. mio. pr. 30. juni 2022. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er opgjort til 4,05% mod 3,57% pr 30. juni 2022
- Dagsværdi af gæld i ejendommene udgør pr 30. juni 2023 kr. 464,8 mio. og loan to value er opgjort til 42,1%
- Resultat pr. aktie er opgjort til -0,65 kr.
- Indre værdi pr. 30. juni 2023 er opgjort til 8,40 kr. pr. aktie.

Selskabet har i perioden arbejdet med kapitalstrukturen. Der er udstedt i alt 13.007.097 stk. 40% præferenceaktier 2032 med et bruttoprovenu på kr. 108,2 mio., aktierne er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen. I samme periode er der tilbagekøb i alt 45.534.255 stk. 8% præferenceaktier 2024 for i alt kr. 94,4 mio.

Koncernen har i 1. halvår 2023 overtaget 2 ejendomme, beliggende på Rådmandsgade 43-45, 2200 København N og Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup. Rådmandsgade 43-45 er en blandet bolig/erhvervsejendom, hvor købet har en attraktiv startforrentning på ca. 5,25% og gode udviklingsmuligheder. Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup består af 24 ejerlejligheder opført i 2019 og er indkøbt til en startforrentning på 4,25%.

Copenhagen Capital A/S fastholder forventningerne til 2023 om et resultat af primær drift mellem kr. 17,0 mio. og kr. 20,0 mio. før værdireguleringer af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat.

"Vi er tilfredse med driften af kerneforretningen, som er en smule bedre end samme periode sidste år på trods af stigende renteudgifter. Tomgang og restancer er lave" Udtaler direktør Rasmus Greis og fortsætter "Markedet for investeringsejendomme er præget af usikkerhed og lav aktivitet indenfor alle segmenter. Copenhagen Capital A/S følger markedet tæt i forventning om at der kan opstå gode langsigtede muligheder."

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Direktør Rasmus Greis
Telefon: +45 70271060
Email: rg@copenhagencapital.dk



Copenhagen Capital

Delårsrapport
1. januar – 30. juni 2023



CVR-nr. 30 73 17 35

INDHOLD

| | |
|----------------------------|-----------|
| INDHOLD | 1 |
| SELSKABSOPLYSNINGER | 2 |
| HOVED- OG NØGLETAL | 3 |
| LEDELSESBERETNING | 4 |
| LEDELSESPÅTEGNING | 9 |
| DELÅRSRAPPORT 2023 | 10 |
| NOTER | 14 |



SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

CVR-nr.: 30 73 17 35
Hjemsted: København
Telefon: 70 27 10 60
Internet: www.copenhagencapital.dk
E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen
Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)
Fondskode/ ISIN DK0061930641 (40% præferenceaktie 2032)
Fondskode/ ISIN DK0060732980 (8% præferenceaktie 2024)
Navn: Copenhagen Capital A/S
Kortnavn: CPHCAP ST, CPHCAP PREF32 & CPHCAP PREF

Bestyrelse

Christian Rossing Lønberg (Formand)
Hans August Lund
Paul Wissa Hvelplund
Sarah-Alice Skade-Rasmussen

Direktion

Rasmus Bonde Greis (direktør)

Revision

Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup



HOVED- OG NØGLETAL

| Resultatopgørelse | | 1. halvår 2023 | 1. halvår 2022 | 2022 |
|--|-----------|----------------|----------------|-----------|
| Nettoomsætning | kr. '000 | 23.236 | 20.808 | 43.013 |
| Bruttoresultat | kr. '000 | 19.808 | 17.450 | 35.797 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | kr. '000 | 15.603 | 13.639 | 27.785 |
| Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT) | kr. '000 | 8.905 | 8.724 | 18.039 |
| Totalindkomst i alt | kr. '000 | -31.434 | 90.111 | 112.181 |
| Balance | | | | |
| Egenkapital før minoriteter | kr. '000 | 523.479 | 551.243 | 542.595 |
| Minoriteter | kr. '000 | 1.247 | 20.347 | 1.268 |
| Balancesum | kr. '000 | 1.119.263 | 1.151.016 | 1.127.512 |
| Investerings ejendomme | kr. '000 | 1.104.405 | 1.129.300 | 1.025.500 |
| Kortfristede aktiver | kr. '000 | 14.858 | 21.431 | 101.814 |
| Rentebærende gæld (NIBD) | kr. '000 | 464.764 | 467.383 | 449.190 |
| Pengestrømme | | | | |
| Driftsaktiviteter (CFFO) | kr. '000 | 14.538 | 9.336 | 30.541 |
| Investeringsaktiviteter (CFFI) | kr. '000 | -53.889 | 23.270 | 43.960 |
| Finansieringsaktiviteter (CFFF) | kr. '000 | 32.400 | -21.887 | -63.492 |
| I alt | kr. '000 | -6.951 | 10.719 | 11.009 |
| Regnskabsrelaterede nøgletal | | | | |
| Egenkapitalforretning (ROE) | % | -5,88 | 17,39 | 21,81 |
| Soliditet | % | 46,88 | 47,89 | 48,24 |
| Loan to value | % | 42,09 | 41,39 | 39,50 |
| Ændring Investeringsejendomme +0,5 % afkastkrav | kr. '000 | -119.532 | -126.843 | -120.600 |
| Ændring Investeringsejendomme -0,5 % afkastkrav | kr. '000 | 151.049 | 171.892 | 166.300 |
| Vægtet afkastkrav | % | 4,05 | 3,57 | 3,78 |
| Aktierelaterede nøgletal | | | | |
| Aktiekurs stamaktie ultimo | kr. | 6,35 | 6,55 | 6,45 |
| Aktiekurs 8% præferenceaktie 2024 ultimo | kr. | 1,97 | 2,00 | 2,06 |
| Aktiekurs 40% præferenceaktie 2032 ultimo | kr. | 8,25 | - | - |
| Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf24 Indløses) | kr. | 8,40 | 8,79 | 9,08 |
| Børskurs/indre værdi (P/BV) | | 0,76 | 0,75 | 0,71 |
| Resultat pr. aktie (EPS) | kr. | -0,65 | 1,68 | 2,12 |
| Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) | kr. | -0,71 | 1,67 | 2,11 |
| Antal stamaktier ultimo | stk. '000 | 49.020 | 49.020 | 49.020 |
| Antal 8% præferenceaktier 2024 | stk. '000 | 8.685 | 50.000 | 50.000 |
| Antal 40% præferenceaktier 2032 | stk. '000 | 13.007 | 0 | 0 |
| Antal aktier ultimo | stk. '000 | 70.712 | 99.020 | 99.020 |
| Markedsværdi for aktier | kr. '000 | 435.693 | 421.080 | 419.178 |



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har i perioden arbejdet med kapitalstrukturen, køb af ejendomme, ESG samt løbende drift og udvikling af koncernens kerneaktiviteter. Organisationer er strømlinet og driften forløber som forventet.

I januar 2023 offentliggjorde koncernen et udbud af op til 12.500.000 stk. nye 40% Præferenceaktier 2032 á nominelt kr. 1,00. Samtidig fremsendte selskabet et betinget købstilbud til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024. Selskabet modtog tegningsordrer svarende til alle de udbudte 40% Præferenceaktier 2032, hvilket betød at emissionen blev fuldtægt. De nye aktier blev tegnet til kurs 8,32, hvilket tilførte selskabet et bruttoprovenu på kr. 104 mio. Aktierne er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen i ISIN-koden DK0061930641. Der er pr. 9. juni 2023 udstedt yderligere 507.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032 á kr. 1,00 med et bruttoprovenu på kr. 4,2 mio. Dermed er der i perioden udstedt i alt 13.007.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032 med et samlet bruttoprovenu på kr. 108,2 mio.

I perioden har selskabet tilbagekøbt i alt 45.534.255 stk. 8% Præferenceaktier 2024, heraf er 41.315.209 stk. annulleret d. 24. maj 2023. Det betyder, at der samlet er udstedt 8.684.791 stk. 8% Præferenceaktier 2024 hvoraf selskabet ejer 4.219.046 stk.

Koncernen har i 1. halvår 2023 overtaget 2 ejendomme, beliggende på Rådmandsgade 43-45, 2200 København N og Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup. Rådmandsgade 43-45 er en blandet bolig/erhvervsjendom, købet har en attraktiv startforrentning på ca. 5,25% og gode udviklingsmuligheder. Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup består af 24 ejerlejligheder opført i 2019 og er indkøbt til en startforrentning på 4,25%.

Der sker løbende udvikling og optimering af ejendomsporteføljen. Konvertering fra erhverv til bolig er igangsat på Niels Hemmingsens Gade 4, København K og etableringen af nye tagboliger på Ingemannsvej 3, Frederiksberg er fortsat i gang og forventes afsluttet i 3. kvartal. Der sker løbende genudlejning af boliger og erhvervslejemål.

Ejendomsporteføljen udgør pr. statusdagen kr. 1,1 mia. og dagsværdien af selskabets gældsportefølje udgør kr. 464,8 mio. svarende til en Loan to value på 42,1%.

Copenhagen Capital A/S' opkøbsstrategi sker ud fra en række makroøkonomiske og demografiske overvejelser. Der fokuseres på ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist styrke i opgangstider og stabilitet i kriseperioder. Afgørende for investeringsbeslutningen er en høj grad af lejesikkerhed. Derfor købes primært boligejendomme og i større omfang end hidtidigt erhvervsjendomme med gode udviklingsmuligheder og lejesikkerhed.

Copenhagen Capital A/S har fortsat en tilbageholdende tilgang til yderligere ejendomskøb. Ejendomsmarkedet i København oplever lav aktivitet som følge af vanskelige markedsforhold, hvor højere renter kombineret med regulative bestemmelser om kritisk leje tillige påvirker finansieringsmulighederne negativt. Markedsforholdene maner til forsigtighed, samtidig med, at ledelsen er opmærksomme på, at Copenhagen Capital A/S solide økonomiske fundament giver en vis handlefrihed.

Periodens resultat

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår 2023 opgjort en omsætning på kr. 23,2 mio. mod kr. 20,8 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til købet af Rådmandsgade 43-45, København N og Stadionvej 92-94, Glostrup.

Personaleomkostninger er for halvåret opgjort til kr. 2,1 mio. mod kr. 1,2 mio. for 2022 (kr. 2,1 mio. i 2021). Den markante ændring skyldes at der i 2022 var én engangsindekt på tilbageløb af warrants og hensat løn til tidligere ledelse.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår 2023 forøget til kr. 15,6 mio. fra kr. 13,6 mio. for samme periode sidste år. Forbedringen er et resultat af selskabets øgede aktivitet samt omkostningsfokus. Overskudsgraden er opgjort til 66,8% hvilket er lidt højere end 2022 (65,6%).



Periodens finansielle nettoudgifter var kr. 6,7 mio. mod kr. 4,9 mio. for samme periode sidste år. Stigningen er en konsekvens af stigende renter i markedet. Hovedstolen af selskabets gældsportefølje er forøget fra kr. 541,5 mio. til kr. 547,6 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) lander på kr. 8,9 mio. mod kr. 8,7 mio. for 1. halvår 2022 og Copenhagen Capital A/S fastholder forventningerne til EBVAT på kr. 17-20 mio. for regnskabsåret 2023.

Der er for perioden realiseret et underskud for koncernen efter skat på kr. -31,4 mio. mod et overskud på kr. 90,1 mio. for samme periode sidste år.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet reduceret med kr. 52 mio. Ændringen dækker over positive og negative reguleringer som primært henføres til:

Modernisering af lejligheder

Der foretages løbende ombygning, renovering og udvikling af ejendommene. I perioden er Læderstræde 11B, 3. tv, København K og Ingemannsvej 3B, 3. th, Frederiksberg blevet moderniseret. Der er modtaget byggetilladelse til at konvertere fra erhverv til bolig på Niels Hemmingsens Gade 4, København K og istandsættelsen af tagboligerne på Ingemannsvej 3, Frederiksberg er igangsat.

Øgede lejeindtægter

Lejemål under opførelse, ombygning eller genudlejning indregnes i DCF modellerne på baggrund af en forventet fremtidig leje. Når lejemålene efterfølgende udlejes justeres ejendommenes værdier i forhold til den faktisk opnåede leje.

Afkastkrav

Drevet af udviklingen i markedet og løbende tilkendegivelser fra markedsdeltagere, er der foretaget justeringer af det samlede afkastkrav som for porteføljen er opgjort til 4,05% mod 3,57% i samme periode sidste år, hvilket vurderes værende markeds konformt. Afkastkravet på selskabets boliglejemål i København er hævet fra 3,25% (2022) til 3,75%.

Værdireguleringen er beregnet med overvejende uændrede forudsætninger vedr. lejeindtægter og driftsudgifter. Den negative værdiregulering kan dermed henføres til de stigende markedsbestemte afkastkrav på porteføljen.

Dagsværdien af koncernens gæld er grundet stigende renter og faldende obligationskurser, netto reduceret med kr. 4,3 mio. i perioden mod kr. 68,7 mio. for året 2022 og kr. 15,5 mio. for året 2021. Det vurderes at fastforrentning udgør en strategisk sikkerhed for koncernens drift og som et hedge mod værdireguleringen af ejendomme, hvilket er grunden til at 61% af selskabets gæld, målt til dagsværdi, fortsat er fastforrentet.

Der har både i 2021 og 2022 været betydeligt værdireguleringer af dagsværdien af gælden, som følge af de stigende obligationsrenter. Ændringerne i obligationsrenterne er sket i et hurtigere tempo end ændringerne i afkastkravet på investeringsejendomme, dette tyder på at der er en vis forsinkelse i tilpasningen af afkastkravet på ejendomme. Samtidig har der været meget få transaktioner i markedet, hvilket gør det vanskeligt at bestemme afkastkravet for investeringsejendomme i København.

Loan to value (gæld med ejendomspant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 30. juni 2023 42,1% i forhold 41,4% pr. den 30. juni 2022.

Egenkapitalen i koncernen udgør ultimo perioden kr. 524,7 mio. mod kr. 551,2 mio. pr. den 30. juni 2022.

ESG

Der blev i forbindelse med årsrapporteringen 2022 udgivet en ansvarlighedsrapport med ønsket om at give et transparent indblik i Copenhagen Capitals ikke-finansielle ESG-tiltag for kalenderåret 2022 og selskabets konkrete målsætninger for kalenderåret 2023. Blandt andet var nye mål for 2023, at løfte energimærket på minimum 10% af porteføljens ejendomme,



opgøre data om vand- og varmemeforbrug på ejendommene samt udarbejde en opgørelse af medarbejdernes transport til og fra arbejdspladsen.

Copenhagen Capital ser ikke blot ansvarlighed som noget, der kun rapporteres på, men som noget, der arbejdes aktivt med i hverdagen. I første halvår har selskabet været involveret i flere ansvarlige aktiviteter.

Selskabets ESG factbook er blevet videreudviklet med det formål at indhente data og rapportere om de nye 2023 targets indenfor Environmental, Social og Governance.

Et byggeprojekt er blevet igangsat på ejendommen på Ingemannsvej 3, Frederiksberg hvor selskabet blandt andet har udskiftet vinduer og tag. Nedrevne byggematerialer er i videst muligt omfang genanvendt. Disse tiltag forventes at bidrage til at forbedre energimærket for ejendommen. Derudover er der igangsat etablering af nye boliger i en eksisterende ejendom, hvor selskabet på Niels Hemmingsens Gade 4, København K, konverterer erhvervsarealer til boligarealer.

Selskabet opdaterer hjemmesiden www.copenhagencapital.dk og gennemført en omfattende Arbejdspladsvurdering blandt medarbejderne i første halvår af 2023. Denne vurdering vil blive anvendt som et redskab til at identificere og vurdere arbejdsmiljørisici samt implementere nødvendige forbedringer for at sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø for alle ansatte. Alle medarbejderne blevet introduceret til og uddannet i virksomhedspolitikkerne.

Copenhagen Capitals A/S forretningsmodel vil fortsat tage udgangspunkt i at bevare eksisterende klassiske ejendomme, eftersom de er en del af historien og kulturarven, samt at det er mere energivenligt at istandsætte og modernisere allerede eksisterende ejendomme end at bygge nye.

MARKEDSVILKÅR I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2023

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

I indeværende regnskabsperioden har flere makroøkonomiske markedsforhold ændret sig, hvilket har medført en ændring i værdiansættelserne. Inflationen er fortsat høj, hvilket har medført vedvarende højere renteniveauer, som alt andet lige betyder dyrere finansiering. Energi og råvarepriser er stagnerende hvilket har medført et fald i omkostningerne relateret til driften af ejendommene sammenlignet med sidste år. Selskabets ledelse følger markedsudviklingen tæt.

Bolig

Lejepriserne har været stabile til stigende i København i løbet af regnskabsperioden, og må historisk set vurderes at være relativt kriseresistente. Høj inflation, samt nedgang i den økonomiske aktivitet kan sætte lejernes økonomi under pres. Der er fortsat et stort behov for placering af midler i fast ejendom, og afkastkravet har været stigende i perioden. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har reguleret afkastet på core bolig i København med +0,50% sammenlignet med vurderingerne medio 2022. Selskabet følger markedsudviklingen tæt.

Kontor

Der har været stabile til stigende lejepriser for kontormarkedet i København. Afkastkravet vurderes at være stigende. Beskæftigelsen er rekordhøj men der er aftagende interesse for investering i kontorejendomme i København.

Retail

Der er fortsat en pæn interesse for køb af ejendomme med blandet anvendelse omkring Strøget, hvilket formentligt skyldes stigende afkastkrav på denne type ejendomme.

Beløb og væsentlige forudsætningerne for dagsværdiansættelsen fremgår af delårsrapportens note 2.

KØB OG SALG AF EJENDOMME



Copenhagen Capital har gennem de seneste 6 år ved salg af ejendomme, solgt til en pris der har været mellem 10-20% over ejendommens bogførte værdier. Der er her tale om ejendommene:

Nørrebrogade 90, København N
 Dannebrogsgade 15, København V
 Folkvarsvej 32/Yrsavej 4a, Frederiksberg C
 Reverdilsgade 5, København V
 Peder Hvidtfeldts Stræde 13, København K
 Estersvej 12, Hellerup
 Møllegade 3, København N
 Frederikssundsvej 11, København N

I januar 2023 har Copenhagen Capital A/S købt ejendommen Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup i en aktivhandel. Derudover er der i marts 2023 foretaget yderligere køb i form af ejendommen beliggende Rådmandsgade 43-45, 2200 København N, dette køb er ligeledes foretaget som en aktivhandel.

Det tilstræbes at bogførte værdier og markedsværdien af ejendommene er tæt forbundne.

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2023 forventer Copenhagen Capital A/S fortsat et resultat mellem kr. 17,0 mio. og kr. 20,0 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs.

Der sker løbende handel med ejendomme, hvilket kan påvirke resultatet.

UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2022 samt til note 2 i denne delårsrapport.

AKTIEINFORMATION

| Fondsbørs | Nasdaq Copenhagen |
|-----------------------------|-------------------|
| Aktiekapital | 70.711.801 stk. |
| Nominel stykstørrelse | 1 kr. |
| Antal ordinære aktier | 49.019.913 stk. |
| Fondskode | DK0060093607 |
| Antal præferenceaktier | 8.684.791 stk. |
| Fondskode | DK0060732980 |
| Antal præferenceaktier 2032 | 13.007.097 stk. |
| Fondskode | DK0061930641 |

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 70.711.801 stk. aktier á 1 kr. fordelt på 49.019.913 stk. stamaktier, 8.684.791 stk. præferenceaktier og 13.007.097 stk. 40% præferenceaktier 2032. Primo 2023 blev udstedt 12.500.000 nye 40% præferenceaktier med udløb i 2032 og i juni 2023 er der yderligere udstedt 507.097 stk. 40% præferenceaktier.

Ultimo perioden var kursen på stamaktien pr. stk. 6,35, hvilket betød et fald på 1,5% inkl. udbytte. Kursen pr. 30. juni 2022 var 6,55, og der blev i 1. halvår 2023 udbetalt 0,10 kr. i udbytte.



Ultimo perioden er kursen på 8% præferenceaktie 2024 pr. stk. 1,97, svarende til en stigning på 2,5% inkl. udbytte på 0,08, hvor kursen pr. 30. juni 2022 var 2,0 pr. stk.

FINANSKALENDER 2023

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| 22. august 2023 | Delårsrapport 2023 |
| 21. november 2023 | Periodemeddelelse 3. kvartal 2023 |

UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER I 2023

| | |
|-----------------|--|
| 5. januar 2023 | Offentliggørelse af prospekt |
| 30. januar 2023 | Forløb af udbud af 40% Præferenceaktier 2032 og betinget købstilbud vedrørende 8% Præferenceaktier i 2024. |
| 31. januar 2023 | Vedtægter for Copenhagen Capital A/S |
| 1. februar 2023 | 4 x Indberetning af ledende medarbejder med nærtstående transaktioner |
| 1. februar 2023 | Finanskalender 2023 |
| 1. februar 2023 | Aftale om likviditetsforøgelse (market making) |
| 2. februar 2023 | Beholdning af egne aktier |
| 2. februar 2023 | 5 x Storaktionærmeddelelse |
| 7. marts 2023 | Årsrapport 2022 |
| 31. marts 2023 | Storaktionærmeddelelse |
| 31. marts 2023 | Beholdning af egne aktier |
| 3. april 2023 | Indkaldelse til ordinær generalforsamling |
| 25. april 2023 | Referat af den ordinære generalforsamling |
| 23. maj 2023 | Periodemeddelelse for 1. kvartal 2023 |
| 24. maj 2023 | Storaktionærmeddelelse |
| 24. maj 2023 | Kapitalnedsættelse |
| 9. juni 2023 | Udstedelse af 40% Præferenceaktier 2032 |
| 9. juni 2023 | Beholdning af egne aktier |
| 9. juni 2023 | Storaktionærmeddelelse |

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital A/S arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer.

Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til www.copenhagencapital.dk som selskabet løbende opdaterer med relevante informationer.

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til:

Copenhagen Capital A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K
Telefon: 70 27 10 60
Email: kontakt@copenhagencapital.dk



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2023 for Copenhagen Capital A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemset af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 22. august 2023

Direktionen:

Ramus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



DELÅRSRAPPORT 2023

| Totalindkomstopgørelse ('000) | Koncern | | | |
|--|---------|----------------|----------------|----------------|
| | Note | 1. halvår 2023 | 1. halvår 2022 | 2022 |
| Nettoomsætning | | 23.326 | 20.808 | 43.013 |
| Driftsomkostninger ejendomme | | -3.518 | -3.358 | -7.215 |
| Bruttoresultat | | 19.808 | 17.450 | 35.797 |
| Personaleomkostninger | | -2.137 | -1.202 | -2.723 |
| Andre eksterne omkostninger | 4 | -1.974 | -2.609 | -5.119 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -94 | 0 | -171 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | | 15.603 | 13.639 | 27.785 |
| Finansielle indtægter | | 7 | 1 | 44 |
| Finansielle omkostninger | | -6.705 | -4.915 | -9.790 |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) | | 8.905 | 8.724 | 18.039 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | 3/4 | -52.705 | 40.597 | 35.391 |
| Dagsværdiregulering af realkreditgæld | 7 | 4.316 | 62.306 | 68.729 |
| Realiseret gevinst ejendomme/gæld | | 0 | 3.842 | 24.539 |
| Resultat før skat | | -39.484 | 115.470 | 146.699 |
| Skat af årets resultat | | 8.050 | -25.359 | -34.517 |
| Årets resultat/totalindkomst | | -31.434 | 90.111 | 112.181 |
| Årets resultat/totalindkomst er fordelt således | | | | |
| Copenhagen Capital | | -31.413 | 84.450 | 106.829 |
| Minoritetsinteresser | | -21 | 5.661 | 5.352 |
| Totalindkomst i alt | | -31.434 | 90.111 | 112.181 |
| Resultat pr. aktie (EPS) | | -0,65 | 1,68 | 2,12 |
| Udvandet resultat pr aktie (EPS D) | | -0,71 | 1,67 | 2,11 |



| Balance pr. 30 juni ('000) | | Koncern | | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|
| Aktiver | Note | 1. halvår 2023 | 1. halvår 2022 | 2022 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | 105 | 285 | 198 |
| Investeringsjendomme | 3/4 | 1.104.300 | 1.129.300 | 1.025.500 |
| Langfristede aktiver | | 1.104.405 | 1.129.585 | 1.025.698 |
| Tilgodehavender fra salg | | 0 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 454 | 365 | 80.459 |
| Likvide beholdninger | | 14.404 | 21.065 | 21.355 |
| Kortfristede aktiver | | 14.858 | 21.431 | 101.814 |
| Aktiver i alt | | 1.119.263 | 1.151.016 | 1.127.512 |

| Balance pr. 30. juni ('000) | | Koncern | | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|
| Passiver | Note | 1. halvår 2023 | 1. halvår 2022 | 2022 |
| Aktiekapital | | 70.712 | 99.020 | 99.020 |
| Overført resultat | | 452.768 | 431.876 | 443.575 |
| Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S andel af egenkapital | | 523.479 | 530.896 | 542.595 |
| Minoritetsinteresser | | 1.247 | 20.347 | 1.268 |
| Egenkapital i alt | | 524.726 | 551.243 | 543.863 |
| Realkreditgæld | 7 | 457.456 | 415.439 | 441.881 |
| Udskudt skat | | 85.724 | 96.481 | 95.826 |
| Anden gæld | | 736 | 13.501 | 484 |
| Langfristede forpligtelser | | 543.915 | 525.421 | 538.191 |
| Kortfristet del af realkreditgæld | 7 | 7.309 | 9.514 | 7.309 |
| Bankgæld | 7 | 0 | 42.431 | 0 |
| Skyldig skat | | 14.716 | 3.033 | 12.753 |
| Leverandørgæld | | 2.314 | 872 | 2.286 |
| Anden gæld | | 7.989 | 1.734 | 6.923 |
| Deposita | | 18.292 | 16.768 | 16.187 |
| Kortfristede forpligtelser | | 50.621 | 74.351 | 45.457 |
| Passiver i alt | | 1.119.263 | 1.151.016 | 1.127.512 |



| Egenkapitaloppgørelse ('000) | Koncern | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| 2023 | Selskabs kapital | Overkurs | Udbytte | Overført resultat | Minoritets interesser | Egenkapital |
| Egenkapital primo | 99.019 | 29.338 | 5.913 | 408.326 | 1.268 | 543.863 |
| Totalindkomst i året | | | | | | |
| Resultatdisponering | 0 | 0 | 0 | -31.413 | -21 | -31.434 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | 0 | -31.413 | -21 | -31.434 |
| Transaktioner med ejere | | | | | | |
| Tildeling og kursreg. af warrants | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalforhøjelse | 13.007 | 95.212 | 0 | 0 | 0 | 108.219 |
| Emissionsomkostninger | | -873 | 0 | 0 | 0 | -873 |
| Tilbagekøb af egne aktier | -41.315 | -48.237 | 0 | 0 | 0 | -89.552 |
| Udbetaling af udbytte | 0 | 0 | -5.497 | 0 | 0 | -5.497 |
| Transaktioner med ejere i alt | -28.308 | 46.102 | -5.497 | 0 | 0 | 12.297 |
| Egenkapital pr. 30.06.2022 | 70.711 | 75.439 | 416 | 376.913 | 1.247 | 524.726 |
| 2022 | | | | | | |
| Egenkapital primo | 98.931 | 39.938 | 23.607 | 307.795 | 14.686 | 484.957 |
| Totalindkomst i året | | | | | | |
| Resultatdisponering | 0 | 0 | 0 | 84.450 | 5.661 | 90.111 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | 0 | 84.450 | 5.661 | 90.111 |
| Transaktioner med ejere | | | | | | |
| Tildeling og kursreg. af warrants | 0 | 0 | 0 | -385 | 0 | -385 |
| Kapitalforhøjelse | 88 | 80 | 0 | 0 | 0 | 168 |
| Udbetaling af udbytte | 0 | 0 | -23.607 | 0 | 0 | -23.607 |
| Transaktioner med ejere i alt | 88 | 80 | -23.607 | -385 | 0 | -23.824 |
| Egenkapital pr. 30.06.2021 | 99.019 | 40.017 | 0 | 391.860 | 20.347 | 551.243 |



| Pengestrømsopgørelse (DKK '000) | Koncern | | | |
|---|---------|----------------|----------------|----------------|
| | Note | 1. halvår 2023 | 1. halvår 2022 | 2022 |
| Årets resultat før skat | | -39.484 | 115.470 | 146.699 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld | | 48.389 | -102.903 | -104.120 |
| Betalt skat | | -80 | 0 | -187 |
| Andre reguleringer | | 6.791 | 1.073 | -4.482 |
| Ændring i driftskapital | 5 | 5.619 | 612 | 2.378 |
| Modtagne finansielle indtægter og udbytter | | 7 | 1 | 44 |
| Betalte finansielle omkostninger | | -6.705 | -4.915 | -9.790 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 14.538 | 9.336 | 30.541 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | 4 | 0 | -27 | -110 |
| Køb og forbedringer af investeringsejendomme | 4 | -131.710 | -8.413 | -11.300 |
| Salg af investeringsejendomme | | 0 | 31.710 | 133.191 |
| Forudbetaling vedr. investeringsejendomme | | 77.821 | 0 | -77.821 |
| Pengestrømme til investeringsaktivitet | | -53.889 | 23.270 | 43.960 |
| Optagelse af gæld | 6 | 24.000 | 110.763 | 218.220 |
| Afdrag på gæld | 6 | -3.896 | -109.211 | -228.438 |
| Finansiering fra minoritetsinteresser | | 0 | 0 | -17.000 |
| Finansiering fra øvrige parter | | 0 | 0 | -2.155 |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 108.219 | 168 | 168 |
| Betalt udbytte | | -5.497 | -23.607 | -23.607 |
| Køb af egne aktier | | -90.425 | 0 | -10.680 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 32.400 | -21.887 | -63.492 |
| Årets pengestrømme | | -6.951 | 10.719 | 11.009 |
| Likvider primo | | 21.355 | 10.346 | 10.346 |
| Likvider ultimo | | 14.404 | 21.065 | 21.355 |



NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste årsregnskab for koncernen.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

Ledelsen har foretaget følgende væsentlige vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver sædvanligvis ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

Måling af realkreditgæld til dagsværdi

Copenhagen Capital A/S investerer i ejendomme. Finansiering af koncernens investeringer sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. De enkelte ejendomme placeres i egne juridiske enheder. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til koncernens direktion og bestyrelse.

Klassifikation af præferenceaktier

De udestående præferenceaktier er klassificeret som et egenkapitalinstrument, idet udlodning af udbytte til præferenceaktierne skal besluttes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret samt at indløsning af præferenceaktierne alene kan besluttes af bestyrelsen. Ejere af præferenceaktierne har ingen indløsningsret. Der er således diskretionært fra selskabets side, hvorvidt udbyttebetaling til og indløsning af ejere af præferenceaktier skal ske, og der foreligger ikke nogen kontraktuel forpligtelse til at foretage betaling. På dette grundlag er præferenceaktier klassificeret som egenkapital.

Regnskabsmæssige skøn

Ved aflæggelsen af regnskab er det nødvendigt, at ledelsen foretager skøn over samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.



I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn, der har haft væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Opgørelsen af dagsværdien af koncernens ejendomme bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International.

I henhold til turnusordningen er 4 ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar i 2022. Disse ejendomme var Købmagergade 61, København K, Niels Hemmingsens Gade 4, København K, Stavangergade 6, København Ø, Ulrikkenborg Alle 13-17, Kgs. Lyngby. Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommenes faktuelle forhold. I forbindelse med den næste helårsrapport vil yderligere ejendomme blive vurderet i overens med turnusordningen.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år, tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL §19, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 3 og ledelsesberetningen.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10-19 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. den 30. juni 2023, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes, såfremt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil være tilstrækkelig skattepligtig indkomst til stede til at udnytte de midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser og ikke anvendte fremførselsberettigede skattemæssige underskud.

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode. Beløbet er indregnet i koncernens samlede udskudte skatteforpligtelse. I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat i det omfang de forventes udnyttet inden for en 5-årig periode.



NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i henhold til Finansforeningens Anbefalinger og IAS 33 (EPS og EPS-D).

Resultat pr. aktie =

Resultat efter skat / Gns. antal stamaktier (IAS 33)

Udvandet resultat pr. aktie =

Resultat efter skat korrigeret for præferenceaktiernes udbytteret / Udvandet gns. antal stamaktier (IAS 33)

Egenkapitalforrentning =

Resultat efter skat / Gns. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =

Egenkapital ultimo - (Antal 8% præferenceaktier 2024 ultimo – egne aktier x indløsningskurs) / Antal stamaktier ultimo – egne aktier + Antal 40% præferenceaktier 2024 ultimo

Børskurs/indre værdi =

Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie

Price earnings (PE) =

Resultat pr. aktie / Børskurs ultimo

Overskudsgrad =

EBIT / Omsætning

Soliditetsgrad =

Egenkapital / Samlede aktiver

Rentedækning =

Renteomkostninger / EBIT

Loan to value =

Nettorentebærende gæld / Investeringsejendomme

Dagsværdi pr. m2 =

Total antal m2 / Investeringsejendomme

Primo egenkapital i selskabets første regnskabsperiode som børsnoteret er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital efter kapitaludvidelse og notering af aktier og fradrag af emissionsomkostninger. Ved beregning af gennemsnitlig egenkapital anvendes et simpelt gennemsnit af halvårslige egenkapitalopgørelser i perioden.



3. INVESTERINGSEJENDOMME

Nedenfor fremgår de budgetterede oplysninger, som er anvendt ved værdiansættelse, som beskrevet i note 2, omkring væsentlige skøn. Herudover følsomheden overfor ændring i væsentlige ikke-observeret input.

| Oplyst i tkr. ('000) | Ejendomsværdi | m2 Total | m2 Bolig | m2 Erhverv | kr/m2 | Vægtet afkastkrav | Gæld | Loan to value |
|---------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|---------------|
| Ewaldsgade 6, København N | 37.900 | 1.072 | 982 | 90 | 35.354 | 3,77% | 14.603 | 38,53% |
| Fanøgade 35-37, København Ø | 40.400 | 1.062 | 1.062 | 0 | 38.041 | 3,75% | 16.052 | 39,73% |
| Finsensvej 78, Frederiksberg | 78.700 | 2.071 | 0 | 2.071 | 38.001 | 4,50% | 36.918 | 46,91% |
| Heimdalsgade 39, København N | 115.100 | 4.702 | 1.185 | 3.517 | 24.479 | 4,54% | 48.942 | 42,52% |
| Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg | 70.600 | 2.083 | 1.552 | 531 | 33.893 | 3,89% | 37.944 | 53,75% |
| Islevhusvej 31-33, Brønshøj | 36.700 | 1.421 | 900 | 521 | 25.827 | 4,34% | 15.946 | 43,45% |
| Købmagergade 61, København K | 62.000 | 814 | 471 | 343 | 76.167 | 3,84% | 17.526 | 28,27% |
| Læderstræde 11, København K | 110.100 | 2.117 | 1.557 | 560 | 52.008 | 3,85% | 43.205 | 39,24% |
| Niels Hemmingsens Gade 4, København K | 35.900 | 478 | 115 | 363 | 75.105 | 3,72% | 11.699 | 32,59% |
| Ole Suhrs Gade 13-15, København K | 58.300 | 1.872 | 1.560 | 312 | 31.143 | 3,81% | 27.518 | 47,20% |
| Prinsessegade 61-63, København K | 54.600 | 1.393 | 1.219 | 174 | 39.196 | 3,91% | 27.561 | 50,48% |
| Rådmandsgade 43-45, København N | 52.200 | 2.628 | 607 | 2.021 | 19.863 | 4,71% | 24.000 | 45,98% |
| Skindergade 40, København K | 37.400 | 898 | 898 | 0 | 41.648 | 3,75% | 14.152 | 37,84% |
| Stadionvej 92-94, Glostrup | 74.500 | 2.332 | 2.332 | 0 | 31.947 | 4,50% | 45.000 | 60,40% |
| Stavangergade 6, København Ø | 114.200 | 2.479 | 2.224 | 255 | 46.067 | 3,55% | 35.661 | 31,23% |
| Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby | 31.100 | 1.014 | 1.014 | 0 | 30.671 | 4,00% | 13.207 | 42,47% |
| Vestergade 4-6, København K | 94.600 | 2.106 | 1.006 | 1.100 | 44.919 | 4,10% | 34.830 | 36,82% |
| Total | 1.104.300 | 30.542 | 18.684 | 11.858 | 36.157 | 4,05% | 464.764 | 42,09% |



| Oplyst i tkr. ('000) | Budget indtægter | Budget omk | Budget Cash-flow | Budget CAPEX og øvr. | Vægtet afkastkrav | Afkast ændret -0,50% | Afkast ændret 0,50% |
|--|---------------------|---------------|---------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Ewaldsgade 6, København N | 1.508 | -441 | 1.067 | 0 | 3,77% | 6.300 | -4.800 |
| Fanøgade 35-37, København Ø | 1.817 | -328 | 1.489 | 0 | 3,75% | 6.100 | -4.600 |
| Finsensvej 78, Frederiksberg | 3.545 | -144 | 3.401 | 0 | 4,50% | 9.300 | -7.500 |
| Heimdalsgade 39, København N | 5.363 | -408 | 4.955 | 0 | 4,54% | 14.000 | -11.300 |
| Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg | 3.408 | -673 | 2.735 | -4.000 | 3,89% | 11.000 | -8.400 |
| Islevhusvej 31-33, Brønshøj | 1.837 | -483 | 1.354 | 0 | 4,34% | 5.100 | -4.000 |
| Købmagergade 61, København K | 2.537 | -372 | 2.165 | 0 | 3,84% | 9.500 | -7.300 |
| Læderstræde 11, København K | 4.453 | -661 | 3.792 | 0 | 3,85% | 16.100 | -12.300 |
| Niels Hemmingsens Gade 4, København K | 1.514 | -343 | 1.171 | -1.225 | 3,72% | 1.800 | -1.800 |
| Ole Suhrs Gade 13-15, København K | 2.418 | -714 | 1.704 | 0 | 3,81% | 9.700 | -7.300 |
| Prinsessegade 61-63, København K | 2.402 | -583 | 1.819 | 0 | 3,91% | 8.300 | -6.500 |
| Rådmandsgade 43-45, København N | 2.927 | -644 | 2.283 | 0 | 4,71% | 6.000 | -4.800 |
| Skindergade 40, København K | 1.407 | -151 | 1.256 | 0 | 3,75% | 1.600 | -1.500 |
| Stadionvej 92-94, Glostrup | 3.707 | -540 | 3.167 | 0 | 4,50% | 9.000 | -7.200 |
| Stavangergade 6, København Ø | 4.128 | 614 | 4.742 | 0 | 3,55% | 19.800 | -14.800 |
| Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby | 1.595 | -419 | 1.176 | 0 | 4,00% | 4.700 | -5.500 |
| Vestergade 4-6, København K | 4.555 | -789 | 3.459 | 0 | 4,10% | 12.749 | -9.932 |
| Total | 49.121 | -7.079 | 42.042 | -5.225 | 4,05% | 151.049 | -119.532 |

Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle diskonteringsrenten inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

Følsomheden ved ændring i de oplyste ikke-observerbare input er oplyst eksklusiv skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 4. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn.



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

| 2023 ('000) | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|-------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris primo | 671.742 | 905 |
| Tilgang, køb | 121.296 | 0 |
| Tilgang, forbedringer | 10.209 | 0 |
| Afgang, salg | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 803.247 | 905 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | -707 |
| Afgang, salg | 0 | 0 |
| Årtes afskrivning | 0 | -94 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | -801 |
| | | |
| Dagsværdiregulering primo | 353.758 | 0 |
| Dagsværdiregulering i året | -52.705 | 0 |
| Dagsværdiregulering, afgang salg | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 301.053 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.104.300 | 104 |

5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

| Ændring i driftskapital ('000) | Koncern | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Ændring i tilgodehavender | 0 | 0 |
| Ændring i andre tilgodehavender | 0 | 304 |
| Ændring i deposita | 2.105 | 2.233 |
| Ændring i anden gæld | 3.058 | -1.925 |
| | | |
| Ændring i driftskapital | 5.164 | 612 |



6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Gældsforpligtigelser fra finansierings-Aktiviteter primo | 449.190 | 528.137 |
| Provenu ved optagelse af gæld | 24.000 | 218.220 |
| Afdrag på gæld | -3.896 | -228.438 |
| Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter | 20.104 | -10.218 |
| Ændringer i dagsværdi | -4.530 | -68.729 |
| Ikke-kontante ændringer | -4.530 | -68.729 |
| Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter | 464.764 | 449.190 |

7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 2,45% (2022: 1,99%).

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. balancedagen fordelt med:

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån: 318.421 tkr. (61%)

Rentetilpasningslån: 139.946 tkr. (27%)

Variable eller Cibor6 lån: 89.242 tkr. (12%)

Gælden forfalder som følgende:

Indenfor 1 år: 8.058 t.kr., herudover 3.600 tkr. som byggekreditter med finansieringstilsagn.

Indenfor 1-5 år: 42.986 t.kr.

Efter 5 år 496.565 t.kr.

8. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke sket begivenheder af væsentlig karakter.

