

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

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

Dato 30. august 2022
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 20

Copenhagen Capital A/S – Periodemeddelelse for 1. halvår 2022

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2022, hvorfra det kan fremhæves:

- Resultat for 1. halvår af 2022 blev efter skat et overskud på 90,1 mio. kr. mod 55,5 mio. kr. for 1. halvår 2021.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 551,2 mio. kr. mod 402,8 mio. kr. pr. 30. juni 2021.
- Omsætningen er opgjort til 20,8 mio. kr. for 1. halvår 2022 mod 17,9 mio. kr. for 1. halvår 2021.
- Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev 8,7 mio. kr. for perioden mod 8,0 mio. kr. for samme perioden sidste år.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2022 1.129 mio. kr. mod 910,8 mio. kr. pr. 30. juni 2021. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav udgør 3,57%.
- Dagsværdi af gæld i ejendommene udgør pr. 30. juni 2022 467,4 mio. kr. og loan to value er opgjort til 41,39%.
- Kursreguleringer af gæld har påvirket resultatet positivt med 62,3 mio. kr.
- Resultat pr. aktie er opgjort til 1,68 kr.
- Indre værdi pr. 30. juni 2022 er opgjort til 8,79 kr.

I perioden har Copenhagen Capital A/S solgt ejendommen Møllegade 3, 2200 København N i en selskabshandel med overtagelse d. 3. marts 2022. Købesummen overstiger den bogførte værdi med ca. 11%.

I juli måned er der indgået salgsaftale vedr. ejendommen Frederikssundsvej 11, 2400 København NV. Ejendommen sælges til AkademikerPension i en skødehandel for 115,0 mio. kr. svarende til 14% over den bogførte værdi. Overtagelsen sker pr. 1. december 2022.

Copenhagen Capital A/S fastholder forventningerne til 2022 om et resultat af primær drift mellem 17,0 mio. og kr. 20,0 mio. kr. før værdireguleringer af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat. Der forventes samlet for året positive værdireguleringer.

"I årets første 6 måneder har vi holdt fokus på organisationen og driften af kerneforretningen. Ejendomsporteføljen er i god drift og tomgangen er lav." Udtaler direktør Rasmus Greis og fortsætter "Frasalget af Møllegade 3, København N og Frederikssundsvej 11, København NV har frigivet ressourcer, som dels er brugt til at udbetale udbytte til aktionærerne på samlet 23,6 mio. kr. og dels giver mulighed for opkøb af yderligere ejendomme, såfremt de rigtige muligheder skulle opstå i et usikkert marked som er påvirket af et ustabilt politisk miljø samt stigende inflation og renter."

Med venlig hilsen

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



Copenhagen Capital

Delårsrapport
1. januar – 30. juni 2022



CVR-nr. 30 73 17 35

INDHOLD

INDHOLD	1
SELSKABSOPLYSNINGER	2
HOVED- OG NØGLETAL	3
LEDELSESBERETNING	4
LEDELSESPÅTEGNING	8
DELÅRSRAPPORT 2022	9
NOTER	13



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 DK0060732980 (præferenceaktier)
Navn: Copenhagen Capital A/S
Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF

Bestyrelse

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

Direktion

Rasmus Bonde Greis (direktør)

Revision

Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Nettoomsætning	kr. '000	20.808	17.907	36.123
Bruttoresultat	kr. '000	17.450	14.487	28.775
Resultat før finansielle poster (EBIT)	kr. '000	13.639	11.187	22.344
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	kr. '000	8.724	7.966	16.853
Totalindkomst i alt	kr. '000	90.111	55.512	165.736
Balance				
Egenkapital før minoriteter	kr. '000	551.243	367.616	470.271
Minoriteter	kr. '000	20.347	35.137	14.686
Balancesum	kr. '000	1.151.016	972.347	1.123.274
Investeringsjendomme	kr. '000	1.129.300	910.830	1.112.000
Kortfristede aktiver	kr. '000	21.431	61.517	11.015
Rentebærende gæld (NIBD)	kr. '000	467.383	482.074	528.137
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter (CFFO)	kr. '000	9.336	9.160	16.363
Investeringsaktiviteter (CFFI)	kr. '000	23.270	-8.293	-96.718
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	kr. '000	-21.887	33.351	66.645
I alt	kr. '000	10.719	34.218	-13.710
Regnskabsrelaterede nøgletal				
Egenkapitalforretning (ROE)	%	17,39	15,51	39,79
Soliditet	%	47,89	37,81	43,17
Loan to value	%	41,39	53,49	47,49
Ændring Investeringsejendomme +0,5 % afkastkrav	kr. '000	-126.843*	-110.368	-136.043
Ændring Investeringsejendomme -0,5 % afkastkrav	kr. '000	171.892*	141.689	181.305
Vægtet afkastkrav	%	3,57	3,96	3,66
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiekurs stamaktie ultimo	kr.	6,55	4,72	6,45
Aktiekurs præferenceaktie ultimo	kr.	2,00	1,94	1,99
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf. Indløses)	kr.	8,79	5,44	7,57
Børskurs/indre værdi (P/BV)	x	0,75	0,87	0,85
Resultat pr. aktie (EPS)	kr.	1,68	1,02	3,14
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	kr.	1,67	1,01	3,12
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	48.181	48.931
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	50.000
Antal aktier ultimo	stk. '000	99.020	98.181	98.931
Markedsværdi for aktier	kr. '000	421.080	324.416	415.107

*Beregninger for halvåret 2022 er ekskl. Frederikssundsvej 11, København NV. Da ejendommens salgspris er fastlagt.



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har i perioden arbejdet med den fortsatte implementering af forretningsplanen *Fokus 2024*, som retter indsatsen mod optimering af koncernens kerneaktiviteter. Organisationen er tilpasset og der arbejdes fokuseret med driften af basisforretningen.

I første halvår af 2022 har koncernen solgt ejendommen Møllegade 3, København N til en værdi som er godt 11% over bogført værdi.

I forbindelse med udnyttelse af warrants er der udstedt 88.542 stk. Copenhagen Capital A/S stamaktier. Udstedelsen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 168 t.kr.

Som en del af den daglige drift sker der en løbende udvikling og optimering af ejendomsporteføljen. Istandsættelsen og opdelingen af ejendommen i Stavangergade 6, København Ø er afsluttet og udlejet. Etableringen af nye tagboliger på Ingemannsvej 3, Frederiksberg er igangsat. Der sker løbende genudlejning af boliger og erhvervslejemål.

Ejendomsporteføljen udgør pr. statusdagen 1,1 mia. kr. og dagsværdien af selskabets gældsportefølje udgør 467,4 mio. kr., svarende til en Loan to value på 41,4%.

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 forsigtig tilgang til nye køb af ejendomme i en periode fremover. Ejendomsmarkedet i København har nået et historisk højt niveau. Inflationen har nået det højeste niveau i mere end 30 år og renterne er steget markant i første halvår af 2022. Det maner til forsigtighed, samtidig med, at vi 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 2022 opgjort en omsætning på 20,8 mio. kr. mod 17,9 mio. kr. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til at udviklingsejendommene Frederikssundsvej 11, København NV og Læderstræde 11, København K er færdigudviklede og udlejede.

Personaleomkostninger er for halvåret opgjort til 1,2 mio. kr. mod 2,1 mio. kr. for 2021, ændringen skyldes tilpasning af organisationen samt én engangsindtægt på tilbageløb af warrants og tidligere hensat løn til tidligere ledelse, som følge af selskabets frikendelse i en afsluttet voldgiftssag.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår 2022 forøget til 13,6 mio. kr. fra 9,8 mio. kr. for samme periode sidste år. Forbedringen er et resultat af selskabets omkostningsfokus, organisationstilpasning og engangsindtægter som følge af voldgiftssagen. Overskudsgraden forbedret til 65,6% fra 54,5%.

Periodens finansielle nettoudgifter blev 4,9 mio. kr. mod 3,2 mio. kr. for samme periode sidste år. Stigningen er en konsekvens af, at hovedstolen af selskabets gældsportefølje er forøget fra 487,9 mio. kr. til 541,6 mio. kr. i forbindelse med køb af Ole Suhrs Gade 13-15, København K samt refinansiering af Læderstræde 11, København K og Heimdalsgade 39, København N.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev 8,7 mio. kr. mod 8,0 mio. kr. for 1. halvår 2021.

Der er for perioden realiseret et resultat for koncernen efter skat på 90,1 mio. kr. mod 55,5 mio. kr. for samme periode sidste år.



Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet forøget med 40,6 mio. kr. 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 der opdelt lejligheder i ejendommen Stavangergade 6, København Ø.

Om- og nybygninger

Nybyggeriet af ungdomsboliger beliggende Frederikssundsvej 11, København NV sker i samarbejde med Helmersen Gruppen A/S. Projektet er afsluttet ultimo 2021 og færdigudlejet i første halvår af 2022. Ejendommen er efter statusdagen blevet solgt med virkning fra den 1. december 2022.

Øgede lejeindtægter

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

Afkastkrav

Drevet af udviklingen i markedet og løbende tilkendegivelser fra markedsdeltagere, er der foretaget mindre justeringer af afkastkravet på selskabets boliglejemål i København.

Værdireguleringen er beregnet med overvejende uændrede forudsætninger omkring væsentlige faktorer som afkastkrav og diskonteringsrente. Værdireguleringen kan væsentligt henføres til salget af Frederikssundsvej 11, København NV, som er opskrevet til salgsprisen og afslutningen og udlejningen af Stavangergade 6, København Ø. Dertil kommer de fremtidige driftsforbedringer i koncernens ejendomme, som følge af de i perioden foretagne investeringer og udlejninger.

Dagsværdien af koncernens gæld er grundet stigende renter og faldende obligationskurser, netto reduceret med 62,3 mio. kr. i perioden.

Loan to value (gæld med ejendomspant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 30. juni 2022 41,4% i forhold 53,5% pr. den 30. juni 2021.

Egenkapitalen i koncernen udgør ultimo perioden DKK 551,2 mio. mod DKK 402,8 mio. pr. den 30. juni 2021.

ESG

Der blev i forbindelse med årsrapporteringen 2021 for første gang udgivet en ESG-rapport, hvor selskabet rapporterede på ikke finansielle handlinger og tiltag. Blandt andet var nye mål for 2022, at Copenhagen Capital A/S kan rapportere på både porteføljens og de enkelte ejendomes klimaaftryk. Dernæst implementering af en leverandørerklæring.

I første halvår har selskabet i samarbejde med Legacy indhentet data fra vores leverandører af forbrugsmålere på over 50% af porteføljen, hvorfor rapporteringen nu kan igangsættes. Der er udarbejdet et adfærdskodeks for leverandører, der i andet halvår af 2022 skal implementeres operationelt.

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 2022

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

I indeværende regnskabsperioden har flere makroøkonomiske markedsforhold ændret sig, hvilket kan medføre en ændring i fremtidige værdiansættelser af ejendomme. Inflationen er steget markant hvilket har medført stigende renter, som alt andet lige betyder dyre finansiering. Energi og råvarepriser har været stigende hvilket har øget priserne på driften af ejendomme. Selskabets ledelse følger markedsudviklingen tæt.



Bolig

Lejepriserne har været stabile i København i løbet af regnskabsperioden, og må historisk set vurderes at være relativt kriseresistente. Stigende energipriser og 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 stabilt i perioden. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har besluttet at afvente markedsudviklingen i andet halvår af 2022 forinden afkastkravene revurderes.

Kontor

Der har været stabile til stigende lejepriser for kontormarkedet i København. Afkastkravet vurderes at være uændret til faldende. Beskæftigelsen er rekordhøj og der er fortsat en pæn interesse for investering i kontorejendomme i København.

Retail

Detailmarkedet har været særligt ramt af Corona pandemiens konsekvenser, men har oplevet en fremgang de seneste 6 måneder. Der er fortsat en god interesse for køb af ejendomme med blandet anvendelse omkring Strøget, og afkastkravet vurderes uændret 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 5 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
Folkvarsvej32/Yrsavej 4a, Frederiksberg C
Reverdilsgade 5, København V
Peder Hvidtfeldts Stræde 13, København K
Estersvej 12, Hellerup

I marts 2022 har Copenhagen Capital A/S solgt ejendommen Møllegade 3, 2200 København N i en selskabshandel. Ejendommen blev solgt til en pris ca. 11% over den bogførte værdi.

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

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S og Helmersen Gruppen A/S har efter balancedagen solgt ejendommen beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV i en skødehandel til 115,0 mio. kr., en værdi der ligger ca. 14% over ejendommens bogførte værdi. Ejendommen overdrages til køber 1.december 2022 og handlen er betinget af, at lejerne ikke udnytter deres forkøbsret til ejendommen.

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2022 forventer Copenhagen Capital A/S fortsat et resultat mellem 17,0 mio. og 20,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs. Der forventes positive værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje.

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, COVID-19 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 2021 samt til note 2 i denne delårsrapport.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	99.019.913 stk.
Nominel stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	49.019.913 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier	50.000.000 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 99.019.913 stk. aktier á 1 kr. fordelt på 49.019.913 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier.

Ultimo perioden er kursen på stamaktien pr. stk. 6,55 mod 4,72 pr. 30. juni 2021, svarende til en stigning på 1,83 (38,8%). Den indre værdi er i samme periode steget fra 5,44 til 8,79 svarende til en stigning på 3,35 (61,5%).

FINANSKALENDER 2022

30. august 2022	Delårsrapport 2022
22. november 2022	Periodemeddelelse 3. kvartal 2022

UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER I 2022

11. januar 2022	Udnyttelse af warrants
29. marts 2022	Årsrapport 2021
4. april 2022	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
26. april 2022	Referat af den ordinære generalforsamling
19. maj 2022	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2022
12. juli 2022	Salg af ejendom
25. juli 2022	3 x Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner

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/investor-relations/ 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 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2022.

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 30. august 2022

Direktionen:

Ramus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



DELÅRSRAPPORT 2022

Totalindkomstopgørelse ('000)	Koncern			
	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Nettoomsætning		20.808	17.907	36.123
Driftsomkostninger ejendomme		-3.358	-3.420	-7.347
Bruttoresultat		17.450	14.487	28.775
Personaleomkostninger		-1.202	-2.148	-4.161
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	0	0	-142
Andre eksterne omkostninger		-2.609	-2.589	-2.129
Resultat før finansielle poster (EBIT)		13.639	9.750	22.344
Finansielle indtægter		1	7	34
Finansielle omkostninger		-4.915	-3.228	-7.148
Indtægter fra solgte aktiviteter	8	0	1.437	1.623
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		8.724	7.966	16.853
Dagsværdiregulering af ejendomme	3/4	40.597	51.157	162.695
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		3.842	2.171	1.766
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	7	62.306	9.044	15.586
Resultat før skat		115.470	70.338	196.900
Skat af årets resultat	8	-25.359	-14.826	-37.363
Årets resultat/totalindkomst		90.111	55.512	159.536
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således				
Copenhagen Capital		84.450	52.107	153.337
Minoritetsinteresser		5.661	3.406	6.200
Totalindkomst i alt		90.111	55.513	159.536
Resultat pr. aktie (EPS)		1,68	1,02	3,14
Udvandet resultat pr aktie (EPS D)		1,67	1,01	3,12



Balance pr. 30 juni ('000)		Koncern		
Aktiver	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	285	330	258
Investeringsjendomme	3/4	1.129.300	910.500	1.112.000
Langfristede aktiver		1.129.585	910.830	1.112.258
Tilgodehavender fra salg		0	1.994	0
Andre tilgodehavender		365	1.249	669
Likvide beholdninger		21.065	58.274	10.346
Kortfristede aktiver		21.431	61.517	11.015
Aktiver i alt		1.151.016	972.347	1.123.274

Balance pr. 30. juni ('000)		Koncern		
Passiver	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Aktiekapital		99.020	98.181	98.931
Henlæggelse til særlig reserve		0	2.092	0
Overført resultat		431.876	267.343	371.339
Aktionæerne i Copenhagen Capital A/S andel af egenkapital		530.896	367.616	470.271
Minoritetsinteresser		20.347	35.137	14.686
Egenkapital i alt		551.243	402.753	484.957
Realkreditgæld	7	415.439	433.468	462.707
Udskudt skat		96.481	51.385	75.894
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		0	388	0
Anden gæld		13.501	0	13.402
Langfristede forpligtelser		525.421	485.241	552.003
Kortfristet del af realkreditgæld	7	9.514	9.836	9.614
Bankgæld	7	42.431	38.770	55.817
Skyldig skat		3.033	4.192	1.903
Leverandørgæld		872	2.704	2.350
Anden gæld		1.734	16.643	2.095
Deposita		16.768	12.208	14.535
Kortfristede forpligtelser		74.351	84.353	86.314
Passiver i alt		1.151.016	972.347	1.123.274



Egenkapitalopgørelse ('000)	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Minoritets interesser	Egenkapital
2022							
Egenkapital primo	98.931	39.938	0	23.607	307.795	14.686	484.957
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	0	0	84.450	5.661	90.111
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	84.450	5.661	90.111
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	0	-385	0	-385
Kapitalforhøjelse	88	80	0	0	0	0	168
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-23.607	0	0	-23.607
Transaktioner med ejere i alt	88	80	0	-23.607	-385	0	-23.824
Egenkapital pr. 30.06.2022	99.019	40.017	0	0	391.860	20.347	551.243
2021							
Egenkapital primo	96.557	37.801	2.092	4.000	178.065	31.731	348.154
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	0	0	52.107	3.406	55.513
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	52.107	3.406	55.513
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	1.624	1.462	0	0	0	0	3.086
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-4.000	0	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	1.624	1.462	0	-4.000	0	0	-914
Egenkapital pr. 30.06.2021	98.181	39.263	2.092	0	230.172	35.137	402.753



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Koncern			
	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Årets resultat før skat		115.470	70.338	196.900
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-102.903	-62.372	-180.047
Betalt skat		0	0	0
Andre reguleringer		1.073	3.221	2.865
Ændring i driftskapital	5	612	1.194	3.759
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		1	7	34
Betalte finansielle omkostninger		-4.915	-3.228	-7.148
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.336	9.160	16.363
Køb af materielle anlægsaktiver	4	-27	2.419	-116
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	4	-8.413	-29.131	-119.084
Salg af investeringsejendomme		31.710	18.419	22.482
Pengestrømme til investeringsaktivitet		23.270	-8.293	-96.718
Optagelse af gæld	6	110.763	52.918	128.001
Afdrag på gæld	6	-109.211	-37.377	-42.856
Finansiering fra minoritetsinteresser		0	0	-19.011
Finansiering fra øvrige parter		0	18.724	0
Kontant kapitalforhøjelse		168	3.086	4.511
Betalt udbytte		-23.607	-4.000	-4.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-21.887	33.351	66.645
Årets pengestrømme		10.719	34.218	-13.710
Likvider primo		10.346	24.056	24.056
Likvider ultimo		21.065	58.274	10.346



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 revideres 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 2021. Disse ejendomme var Ewaldsgade 6, København N, Heimdalsgade 39, København N, Islevhusvej 31-33, Brønshøj og Læderstræde 11, København K. Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommens 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 10-15 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL § 5, 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.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 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 2022, 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 skatemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser og ikke anvendte fremførselsberettigede skatemæssige underskud.

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skatemæssige 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.



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	44.300	1.072	982	90	41.325	3,03%	16.200	36,57%
Fanøgade 35-37, København Ø	47.800	1.062	1.062	0	45.009	3,13%	14.900	31,17%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.200	2.071	0	2.071	37.277	4,50%	38.600	50,00%
<i>Frederikssundsvej 11, København NV*</i>	<i>115.000</i>	<i>2.125</i>	<i>1.840</i>	<i>285</i>	<i>54.118</i>	<i>3,43%</i>	<i>42.400</i>	<i>36,87%</i>
Heimdalsgade 39, København N	123.300	4.244	846	3.398	29.053	4,25%	51.800	42,01%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	70.800	2.083	1.552	531	33.989	3,37%	41.500	58,62%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	36.900	1.421	900	521	25.968	4,02%	16.900	45,80%
Købmagergade 61, København K	61.300	814	471	343	75.307	3,71%	19.400	31,65%
Læderstræde 11, København K	110.200	2.117	1.557	560	52.055	3,46%	45.200	41,02%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	30.900	453	115	338	68.212	3,79%	13.200	42,72%
OGS 13-15 København K	67.000	1.872	1.560	312	35.791	3,09%	30.400	45,37%
Prinsessegade 61-63, København K	59.600	1.393	1.219	174	42.785	3,38%	28.800	48,32%
Skindergade 40, København K	35.400	898	898	0	39.421	3,25%	15.600	44,07%
Stavangergade 6, København Ø	120.200	2.431	2.176	255	49.445	3,22%	39.300	32,70%
Ulrikkenborg Allé 13- 17, Lyngby	34.100	1.014	1.014	0	33.629	3,50%	14.600	42,82%
Vestergade 4-6, København K	95.300	2.106	1.006	1.100	45.252	3,51%	38.600	40,50%
Total	1.129.300	27.176	17.198	9.978	41.555	3,57%	467.400	41,39%

*Frederikssundsvej 11, 2400 København NV er pr. 1/12-2022 solgt i en skødehandel til 115 mio.



Oplyst i tkr. ('000)	Budget indtægter	Budget omk	Budget Cash-flow	Budget CAPEX og øvr.	Vægtet exit yield	Afkast ændret -0,50%	Afkast ændret 0,50%
Ewaldsgade 6, København N	1.442	-344	1.098	0	3,03%	9.555	-6.739
Fanøgade 35-37, København Ø	1.751	-323	1.428	0	3,13%	8.914	-6.461
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.475	-172	3.303	0	4,50%	9.185	-7.408
Frederikssundsvej 11, København N	4.559	-631	3.928	0	3,43%	0	0
Heimdalsgade 39, København N	4.945	-275	4.670	0	4,25%	16.986	-12.209
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	3.258	-617	2.641	5.000	3,37%	13.414	-9.844
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.763	-454	1.309	0	4,02%	5.343	-4.122
Købmagergade 61, København K	2.417	-357	2.060	0	3,71%	9.735	-7.401
Læderstræde 11, København K	4.115	-598	3.517	0	3,46%	18.676	-13.924
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.372	-245	1.127	0	3,79%	4.626	-3.494
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	2.319	-679	1.640	0	3,09%	13.687	-9.765
Prinsessegade 61-63, København K	2.263	-565	1.698	0	3,38%	10.788	-7.958
Skindergade 40, København K	1.275	-140	1.135	500	3,25%	6.474	-4.679
Stavangergade 6, København Ø	3.951	-580	3.371	0	3,22%	23.100	-16.879
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.523	-443	1.080	0	3,50%	5.998	-4.447
Vestergade 4-6, København K	4.290	-883	3.407	0	3,51%	15.411	-11.515
Total	44.718	-7.306	37.412	5.500	3,57%	171.892	-126.843

Budgetterne omfatter op til 10 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

2022 ('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	761.538	795
Tilgang, køb	0	27
Tilgang, forbedringer	8.413	0
Afgang, salg	-16.629	0
Kostpris ultimo	753.322	822
Af- og nedskrivninger primo	0	-537
Afgang, salg	0	0
Årtes afskrivning	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-537
Dagsværdiregulering primo	350.462	0
Dagsværdiregulering i året	40.597	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	-15.081	0
Dagsværdireguleringer ultimo	375.978	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.129.300	285

5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2022	2021
Ændring i tilgodehavender	0	586
Ændring i andre tilgodehavender	304	-1.257
Ændring i deposita	2.233	-902
Ændring i anden gæld	-1.925	2.767
Ændring i driftskapital	612	1.194



6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

	2022	2021
Gældsforpligtigelser fra finansierings-Aktiviteter primo	528.137	463.766
Provenu ved optagelse af gæld	110.763	128.001
Afdrag på gæld	-109.211	-42.856
Afvikling af leasinggæld	0	-5.188
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	1.552	79.957
Ændringer i dagsværdi	-62.306	-15.586
Ikke-kontante ændringer	-62.306	-15.586
Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter	467.383	528.137

7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 1,81% (2021: 1,37%).

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

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån: 394.607.254 tkr. (72,86%)

Rentetilpasningslån: 65.944 tkr. (12,18%)

Variable eller Cibor6 lån: 38.620 tkr. (7,13%)

Byggekreditter med efterfølgende finansieringstilsagn: 42.431 tkr. (7,83%)

Gælden forfalder som følgende:

Indenfor 1 år: 8.288 t.kr., herudover 42.431 tkr. som byggekreditter med finansieringstilsagn.

Indenfor 1-5 år: 33.152 t.kr.

Efter 5 år 457.731 t.kr.

8. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

Den opgjorte indtægt ved salget af datterselskaber.

9. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S og Helmersen Gruppen A/S har efter balancedagen solgt ejendommen beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV i en skødehandel til 115,0 mio. kr., en værdi der ligger ca. 14% over ejendommens bogførte værdi. Ejendommen overdrages til køber 1. december 2022 og handlen er betinget af, at lejerne ikke udnytter deres forkøbsret til ejendommen.

