

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
CPHCAP-ST & CPHCAP-PREF32
CVR.nr.: 30 73 17 35
www.copenhagencapital.dk

Dato 07. marts 2023
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 75

Copenhagen Capital A/S – Årsrapport 2022

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2022, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Årets resultat efter skat udgør kr. 112,2 mio. mod kr. 159,5 mio. for 2021. Resultat før værdireguleringer af ejendomme og gæld samt skat (EBVAT) udgør et overskud på kr. 18,0 mio. mod kr. 16,9 mio. for 2021. Dermed er de udmeldte resultatforventninger indfriet.
- Selskabet overskudsgrad er steget til 65,00% i 2022 fra 61,86% i 2021.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 542,6 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 485,0 mio. ultimo 2020. Soliditetsgraden udgør 48,24% pr. 31. december 2022 mod 43,17% for 2021.
- Resultatet pr. aktie (EPS-D) er kr. 2,11 for perioden mod kr. 3,12 for 2021 og indre værdi pr. aktie (BVPS) kr. 9,08 pr. 31. december 2022 mod kr. 7,57 ultimo 2021.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2022 kr. 1.025,5 mio. mod kr. 1.112,0 mio. ultimo 2021. Der er ved værdiansættelsen anvendt et vægтет afkastkrav på 3,78% mod 3,66% i 2021.
- Rentebærende gæld i ejendommene udgør ultimo perioden kr. 405,1 mio. mod kr. 528,2 mio. ultimo 2021. Loan to value (nettorentebærende gæld i forhold til porteføljens markedsværdi) er pr. 31. december 2022 opgjort til 39,50% mod 47,49% ultimo 2021. Varigheden på den samlede låneportefølje er beregnet til 7,84.
- Copenhagen Capital A/S har i 2022 indgået aftale om køb af ejendommene Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup og Rådmandsgade 43-45, København N, til overtagelse primo 2023. Selskabet har afsluttet ombygningen af Stavangergade 6, 2100 København Ø. Der er frasolgt 2 ejendomme, Møllegade 3, 2200 København N og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV, til priser over de bogførte værdier.
- Som tidligere udmeldt forventer Copenhagen Capital A/S et resultat (EBVAT) for 2023 mellem kr. 17 mio. og kr. 20 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til dagsværdi og skat.

"I et udfordrende år, med høj inflation og stærkt stigende renter er vi glade for at kunne præsentere vores hidtil bedste driftsresultat (EBVAT) på kr. 18,0 mio. Det er resultatet af de seneste to års fokus på optimering af driften og styrkelse af kerneforretningen, hvor overskudsgraden er hævet fra 55,49% i 2020 til 65,00% i 2022". udtaler direktør Rasmus Greis *"Vi har et godt kapitalgrundlag og et stærkt og strømlinet team af medarbejdere, som sikrer at Copenhagen Capital A/S er i en god position i et udfordret marked".*

"Copenhagen Capital A/S har i 2022 oplevet effekten af en vigtig tilpasning af forretningsstrategien og er godt rustet til at møde fremtiden." udtaler bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg og supplerer "Vi takker aktionærerne for fortsat opbakning i en periode med stor usikkerhed".

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Direktør Rasmus Greis
Telefon: +45 70 27 10 60
Email: rg@copenhagencapital.dk



Copenhagen Capital

Årsrapport 2022

INDHOLD

INDHOLD	3
SELSKABSOPLYSNINGER	4
FORORD	5
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERETNING	8
MARKEDSPROGNOSE	12
FORRETNINGSGRUNDLAG	15
RISIKOFAKTORER	21
LEDELSEN	26
AKTIONÆRINFORMATION	30
UDBYTTEPOLITIK	32
LEDELSESPÅTEGNING	35
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	36
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	41
NOTEOVERSIGT	47



SELKABSOPLYSNINGER

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

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

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på Nasdaq Copenhagen
Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)
Fondskode/ ISIN DK0060732980 (8% præferenceaktier 2024)
Fondskode/ ISIN DK0061930641 (40% præferenceaktier 2032)

Navn: Copenhagen Capital A/S
Kortnavn: CPHCAP ST, CPHCAP PREF & CPHCAP PREF32

Bestyrelse
Christian Røssing Lønberg (bestyrelsesformand)
Hans August Lund (bestyrelsesmedlem)
Paul Wissa Hvelplund (bestyrelsesmedlem)
Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen (bestyrelsesmedlem)

Direktion
Rasmus Bonde Greis (direktør)

Revision
PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Standvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2023 kl.10:00 i lokalet 'Udenrigsministeriet' beliggende Kongens Nytorv 5, 1050 København K.



FORORD

Det er svært at kigge tilbage på året 2022 uden at tale om inflation og rentestigninger. Den 24. februar 2022 udbrød der krig på europæisk grund og de tragiske hændelser forbundet hermed, sendte COVID-19 og smittetal i baggrunden, og accelererede de makroøkonomiske bevægelser, som allerede var igangsat ultimo 2021. Inflationen steg til de højeste niveauer i fire årtier, drevet af især energi og fødevarer, og renterne – både korte og lange – steg kraftigt.

Følgerne heraf var blandt andet at transaktionsvolumen på investeringsejendomme faldt drastisk, både købere og sælgere skulle se markedet an, og søgte efter stabilitet for effektivt at kunne prisfastsætte aktiverne. Samtidig havde den tidligere S-regering smidt en farlig cocktail i form af løbende lagerbeskatning af værdistigninger af fast ejendom pr. 1. januar 2023 ind i ligningen, det endelige lovudkast blev først fremsat samtidig med udskrivelsen af valg d. 5. oktober 2022. En ny regering blev dannet, og forslaget blev i denne omgang ikke en realitet, hvilket anses som positivt for markedet.

På baggrund af begivenhederne i 2022 er det med tilfredshed, at Copenhagen Capital A/S for året kan fremlægge et resultat før skat på kr. 146,7 mio., som er selskabets næstbedste. Resultatet før kurs og værdireguleringer (EBVAT) på kr. 18,0 mio. er selskabets bedste. Egenkapitalen er ultimo 2022 opgjort til kr. 540,5 mio.

Det positive driftsresultat er et resultat af de mange små værdiskabende forskelle, som vores team af dedikerede medarbejdere udfører i hverdagen. Sammen har vi på kort tid gennemført strategiplanen FOKUS2024, som blev revideret i 2021 med fokus på at søge tilbage til kerneforretningen.

De strukturelle ændringer og organisationens tilpasning, som blev udført andet halvår af 2021, har medført en markant reduktion af omkostningerne. Lønbudgettet er reduceret med 51% fra 2020 til 2022, og overskudsgraden er øget fra 55% i 2020 til 65% i 2022. Samtidig er vi ikke gået på kompromis i forhold til at sikre den løbende vedligeholdelse af vores ejendomme og yde højt serviceniveau og kvalitet for vores kunder.

Vi tror på, at vi ved at være tæt på vores kunder, kan gøre en værdiskabende forskel både for kunder, samarbejdspartnere og aktionærer. Derfor har vi al kundekontakt in-house, dvs. administration, Facility management og udlejning udføres af Copenhagen Capitals medarbejdere.

Vi oplever stor efterspørgsel på vores produkter, både indenfor studieboliger, herskabslejligheder, butikslokaler og kontorer, hvorfor vi går ind i 2023 uden tomgang. Copenhagen Capital A/S prioriterer attraktive beliggenheder og et højt serviceniveau i forventning om, at det giver styrke i svære tider.

Copenhagen Capital A/S har ultimo 2022 indgået aftale om køb af to ejendomme til en samlet værdi af kr. 120,3 mio. som overtages i første kvartal 2023. Der har især været fokus på at finde ejendomme med et godt start cash-flow men også med fortsat mulighed for driftsoptimeringer.

Selskabet har i 2022 frasolgt ejendommene beliggende Møllegade 3, 2200 København N og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV begge til en værdi væsentlig over de bogførte værdier ultimo 2021. Efter salget af Frederikssundsvej 11 ejer Copenhagen Capital A/S nu 100% af alle selskabets ejendomme.

Der arbejdes løbende med ESG, og selskabet offentliggør vores "samfundsansvarsrapport 2022", d. 22. marts 2023, hvor vi rapporterer på vores tiltag og ambitioner. Vi ser ansvarlighed som en god forretning, og arbejder dagligt på at reducere koncernens klimaaftryk samt at skabe en alsidig og attraktiv arbejdsplads.

I januar 2023 har Copenhagen Capital A/S rejst kr. 104 mio. i '40% præferenceaktie 2032' serien, som samtidig er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen. Ledelsen glæder sig at byde nye aktionærer velkommen, og glæder sig over, den stærke opbakning og tillid der er fra selskabets aktionærer.

For 2023 forventer selskabet et resultat af primær drift på mellem kr. 17 mio. og kr. 20 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og ændringer i renten. Copenhagen Capital A/S har ikke nogen investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmedvaluta.

Vi ser frem til fortsat at udvikle vores portefølje og markedsposition i det kommende år, og vil benytte lejligheden til at takke vores aktionærer, kunder og medarbejdere for et godt 2022.

København d. 7. marts 2023

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Rasmus Greis
Direktør



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	DKK '000	43.013	36.123	37.965	29.804	22.868
Bruttoresultat	DKK '000	35.797	28.775	30.227	24.286	17.378
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	27.785	22.344	21.068	15.104	11.767
Resultat af finansielle poster	DKK '000	-9.746	-7.114	-6.267	-6.072	-5.573
Resultat før kurs og værdireg (EBVAT)	DKK '000	18.039	16.853	14.801	9.032	6.194
Resultat før skat	DKK '000	146.699	196.900	39.622	75.540	48.888
Totalindkomst, koncern	DKK '000	112.181	159.536	32.708	52.540	37.078
Totalindkomst, minoritetsinteresser	DKK '000	5.352	6.200	285	5.446	0

Balance

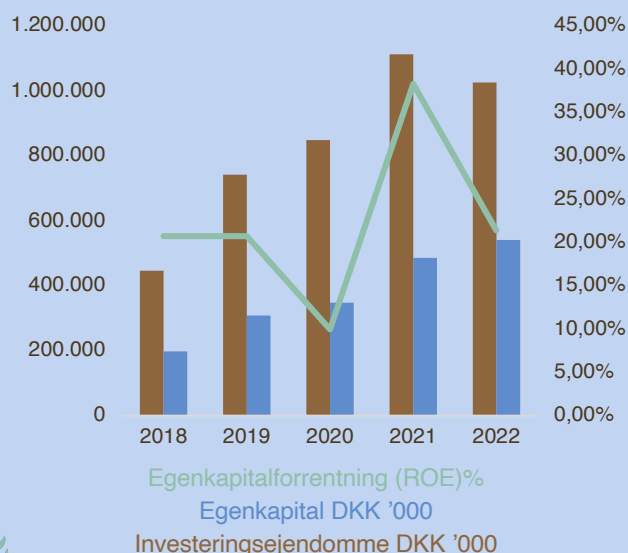
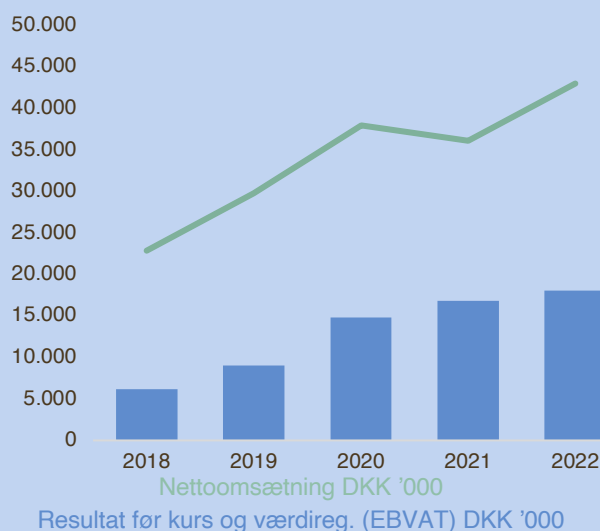
Egenkapital i alt, koncern	DKK '000	542.595	484.957	348.154	308.988	198.418
Minoritetsinteresser	DKK '000	1.268	14.686	31.731	23.446	0
Balancesum	DKK '000	1.127.512	1.123.273	885.153	800.970	491.437
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	11.300	119.084	45.851	270.027	100.307
Investeringsejendomme	DKK '000	1.025.500	1.112.000	849.300	774.900	446.645
Kortfristede aktiver	DKK '000	101.814	11.015	27.970	16.903	22.894
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	449.190	528.138	458.632	423.131	263.676

Pengestrømme

Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	30.541	16.363	9.819	9.437	10.275
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	43.960	-96.718	-45.780	-226.930	-70.700
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	-63.492	66.645	50.189	207.788	56.739
I alt	DKK '000	11.009	-13.710	14.228	-9.705	-3.686

Regnskabsrelaterede nøgletal

EBVAT / gns. egenkapital	%	3,51	4,05	4,50	3,56	3,47
Egenkapitalforretning (ROE)	%	21,81	38,30	9,95	20,71	20,75
Overskudsgrad	%	65,00	61,86	55,49	50,68	51,46
Rentetækningsgrad	x	2,85	3,13	3,05	2,44	2,10
Soliditet	%	48,24	43,17	39,33	38,58	40,38
Loan to value	%	39,50	47,49	54,00	53,78	55,21
Vægtet afkastkrav	%	3,78	3,66	4,20	4,39	4,38



Selskabet anvender overgangsreglen for IFRS 16, hvorfor der ikke er tilpasset sammenligningstallene for 2018

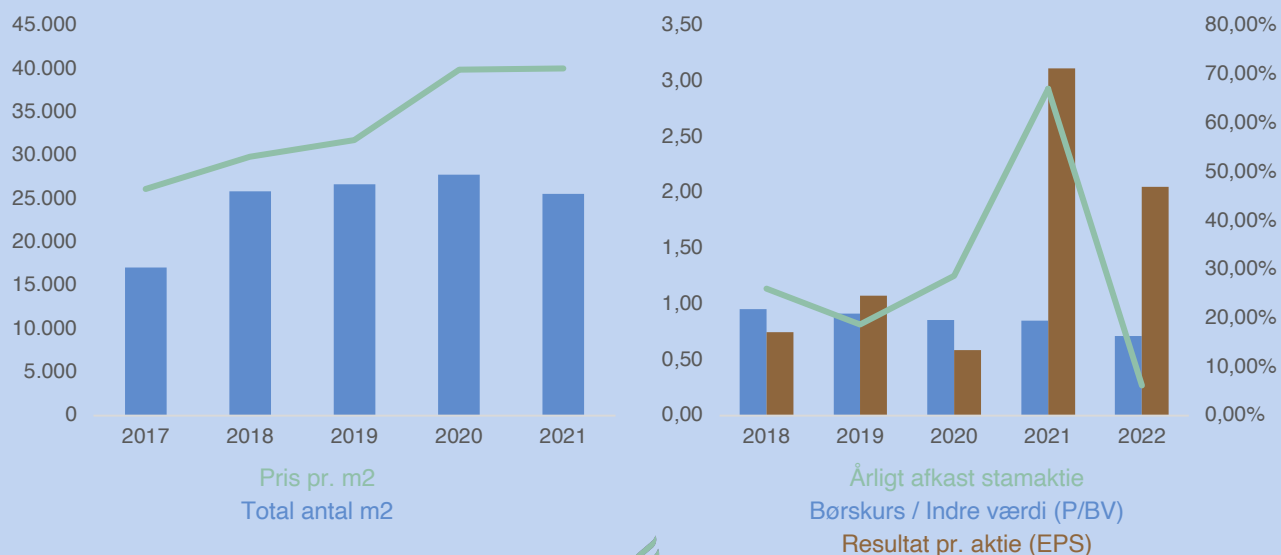


Aktierelaterede nøgletal		2022	2021	2020	2019	2018
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	6,45	6,45	3,86	3,56	3,00
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	2,06	1,99	1,85	1,90	1,85
Indre værdi pr. aktie (præf. Indløses)	DKK	9,08	7,57	4,65	4,03	3,06
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,71	0,85	0,86	0,92	0,96
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	2,12	3,14	0,61	1,10	0,77
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	2,11	3,12	0,59	1,08	0,75
Price earnings (PE)	x	3,04	2,05	6,33	3,24	4,00
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	48.931	46.557	46.000	45.500
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	50.000	50.000	29.667
Antal aktier ultimo	stk. '000	99.020	98.931	96.557	96.000	75.167
Markedsværdi	DKK '000	419.178	415.107	272.210	258.760	191.384

Ejendomsrelaterede nøgletal

Total antal kvadratmeter	m2	25.582	27.842	26.706	25.917	17.068
Dagsværdi pr. m2	DKK	40.087	39.940	31.802	29.899	26.169
Lejeændring på +/- DKK 100 pr. m2	DKK '000	2.558	2.784	2.671	2.592	1.707
EBIT ændres med +/-	%	9,21	11,55	12,68	17,16	14,51
Markedsværdien ændres +/-	DKK '000	67.677	76.071	63.586	59.036	38.968
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	166.300	181.305	121.634	96.710	55.696
Dagsværdi pr. m2	DKK	46.587	46.452	36.356	33.631	29.432
Egenkapital	DKK '000	673.577	626.375	443.029	384.422	241.861
Indre værdi pr. aktie (præf indløses)	DKK	11,90	10,92	7,12	5,90	3,79
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	-120.600	-136.043	-95.016	-75.089	-43.319
Dagsværdi pr. m2	DKK	35.373	35.053	28.244	27.002	23.631
Egenkapital	DKK '000	449.795	378.843	274.042	250.419	164.629
Indre værdi pr. aktie (præf. Indløses)	DKK	7,33	5,84	3,65	3,15	2,21

Definitioner og beregningsmetoder findes i note 1



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital koncernen realiserede i 2022 et nettoresultat på kr. 112,2 mio. mod kr. 159,5 mio. for 2021. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør et overskud på kr. 18,0 mio. mod kr. 16,8 mio. for 2021. Koncernens totalindkomst bliver dermed det næstbedste, og EVBAT er dermed det bedste hidtil i selskabets historie, og den udmeldte forventning om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 17 – 20 mio. for 2022 er opfyldt. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S er ultimo 2022 opgjort til kr. 543,9 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 485,0 mio. ultimo 2021. Soliditetsgraden for 2022 er 48,2% mod 43,2% i 2021.

2022 har i koncernen været et år med fokus på de initiativer, der i 2020 blev besluttet i forretningsplanen FOKUS2024 med et fokus på fremadrettet at drifte og udvikle koncernens egne velbeliggende ejendomme. Selskabets organisation er strømlinet, og består af en lille skare af specialiserede og dedikerede medarbejdere. Der har i 2022 ikke været udskiftning af medarbejdere, hvilket delvist er et resultat af de initiativer, der blev igangsat i 2020 om at opbygge en attraktiv arbejdsplads med en sund kultur.

Som et led af optimeringen og strømliningen af forretningen har selskabet intensiveret arbejdet med ESG. Selskabet offentliggør "Samfundsansvarsrapport 2022" som en selvstændig rapport der ikke er en del af selskabets ledelsesberetning, ligesom den ikke er omfattet af revision.

KAPITALFORHOLD

Der blev i 2022 udstedt 88.542 stk. nye stamaktier i forbindelse med udnyttelse af warrants. Udstedelsen har tilført selskabet et provenu på t.kr. 168. Selskabet har i 2022 tilbagekøbt 1.765.283 stk. Stamaktier til kurs 6,05, i alt kr. 10,6 mio. svarende til 1,8% af Selskabets aktiekapital og 3,6% af stamkapitalen.

Der blev i 2022 udbetalt selskabets største udbytte til aktionærerne på i alt kr. 23,6 mio. fordelt med kr. 0,08 til 8% Præferenceaktier 2024 og kr. 0,40 til Stamaktier.

Efter regnskabsperiodens udløb er der udstedt 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 for i alt kr. 104 mio., der er ved samme lejlighed tilbagekøbt

36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 for i alt kr. 75,1 mio. svarende til 72,2% af aktieklassens kapital. På den kommende ordinære generalforsamling vil de 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 blive foreslået annulleret.

KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital A/S har i slutningen af regnskabsåret 2022 indgået aftale om 2 akquisitioner af ejendomme til overtagelse i Q1 2023.

Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup er opført i 2019, og består af i alt 24 ejerlejligheder fordelt på to ejendomme á 12 enheder. Ejendommene består af i alt 2.336 m2 bolig, og er fuldt udlejet, de overtages af Copenhagen Capital A/S d. 1. januar 2023.

Rådmandsgade 43-45, 2200 København N er 3 blandede ejendomme med 607 m2 bolig og 2.021 m2 erhverv. Den største lejer er Københavns Kommune. Ejendommene er overtaget af Copenhagen Capital A/S d. 1. marts 2023, og er ved overtagelsen fuldt udlejet.

NYBYGGERI OG INVESTERINGER

Copenhagen Capital A/S udfører løbende renoveringer af ejendommene med fokus på optimering af ejendommenes anvendelse og klimaafttryk.

Der er foretaget en opdeling på Stavangergade 6, 1. sal, 2100 København Ø fra ét boliglejemål på 473 m2 til to lejligheder. Renoveringen har haft fokus på at bibeholde det herskabelige præg samt at bevare de originale bygningsdele. Begge lejemål er udlejet. Alle etager i ejendommen er nu opdelt, og projektet er afsluttet.

Der blev i regnskabsåret 2022 givet byggetilladelse til etablering af boliger i de nuværende kontorer på Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K. Arbejderne forventes at blive igangsat i Q2 2023.

På Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg C er der igangsat en renovering af ejendommen, hvor der i loftrummet etableres to lejligheder á 110 m2. Der bliver udskiftet vinduer i ejendommen, facaden bliver rensset, fugerne udskiftet og opgangene istandsættes. Projektet forventes afsluttet i Q3 2023.

På Heimdalsgade 39, 2200 København N blev et tidligere lager på ca. 134 m2 ombygget, og anvendes nu af Københavns Kommune til ungdomsklub.



Derudover er i regnskabsperioden renoveret 4 lejemål i ejendommene beliggende Fanøgade 35-37, 2100 København Ø, Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg C, Møllegade 3, 2200 København N og Læderstræde 11, 1201 København K.

SALG AF EJENDOMME

Der er løbende forespørgsler fra ejendomsmæglere og investorer om køb af selskabets ejendomme, hvilket bliver håndteret med fokus i den løbende udvikling og tilpasninger af ejendomsporteføljen.

Grundet ejendommens størrelse, udviklingspotentiale og pris blev det besluttet at afhænde ejendommen beliggende på Møllegade 3, 2200 København N til en værdi der lå godt 11% over den bogførte værdi. Ejendommen blev solgt med virkning fra d. 3. marts 2022 til et direkte afkast på ca. 3,0%.

Ejendommen beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV blev projekteret og opført i samarbejde med Helmersen Gruppen A/S, som et led i strategien skulle de den færdige ejendom bestående af 41 ungdomsboliger og 1 erhvervslokale sælges til 3. part. Ejendommen blev ved virkning fra d. 1. december 2022 overdraget til AkademikerPension for en pris på kr. 115,0 mio., hvilket er ca. 14% over selskabets bogførte værdi.

Copenhagen Capital har gennem de seneste 6 år solgt 8 ejendomme, alle til en pris der har været mellem 10-20% over ejendommenes bogførte værdier. Der er her tale om:

- Nørrebrogade 90, 2200 København N
- Dannebrogsgade 15, 1660 København V
- Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg C
- Reverdilsgade 5, 1701 København V
- Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1153 København K
- Estersvej 12, 2900 Hellerup
- Møllegade 3, 2200 København N
- Frederikssundsvej 11, 2400 København NV

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

UDVIKLING I ØKONOMISKE OG FINANSIELLE FORHOLD

Resultatet for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 blev et overskud før skat på kr. 146,7 mio. mod kr. 196,9 mio. for samme periode i 2021. Periodens bruttoresultat blev kr. 35,8 mio. mod kr. 28,8 mio. i 2021. Selskabets omsætning steg fra 2021 til 2022 med 19,1%, men en forbedret drift af ejendommene og en konstant lav tomgang medførte at selskabets bruttoresultat steg

med 24,1% for samme periode. Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) lander på kr. 27,8 mio. mod kr. 22,3 mio. for 2021. Forbedringen er et resultat af selskabets omkostningsfokus, organisationstilpasning og engangsindtægter som følge af en vundet voldgiftssag. Overskudsgraden er i 2022 forbedret til 65,0% fra 61,9% i 2021. Selskabet har formået at reducere de direkte lønomkostningerne til medarbejdere, ledelse og bestyrelse med 35% fra 2021 til 2022 og med 51% fra 2020 til 2022, omkostningerne er nu på et passende niveau i forhold til virksomhedens type og størrelse.

Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev kr. 9,7 mio. mod kr. 7,1 mio. for 2021. Stigningen skyldes stigende renter i 2022. Selskabet arbejder aktivt med gældspleje, og har i 2022 skråkonverteret fastforrentede lån til variabelt forrentede lån for i alt ca. kr. 72,5 mio. hvilket har medført, at koncernen har realiseret en gevinst på ca. kr. 13,0 mio.

Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 18,0 mio. mod kr. 16,8 mio. i 2020, og er således indenfor selskabets udmeldte forventninger for året.

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet. Selskabet er gået ind i 2023, hvor porteføljen er fuldt udlejet.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er i 2022 reguleret med kr. 35,4 mio., og udgør ultimo perioden kr. 1.025,5 mio. mod kr. 1.112 mio. ultimo 2021. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2022 anvendt et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 3,78% (31. december 2021: 3,66%). Værdireguleringerne er drevet af stigende lejepriser afledt af inflationen og ændringen i NPI, som bidrager positivt med kr. 50,9 mio., afslutning af byggeprojekter, aktivt asset management og gendulejning af arealer til højere lejepriser bidrager positivt med kr. 45,1 mio., stigende afkastkrav til ejendomme bidrager negativt med kr. 60,6 mio.

Markedet for boligudlejningsejendomme har i perioden været præget af høj usikkerhed som følge af stigende inflation, energipriser og renter. Det har resulteret i, at afkastkravet på selskabets ejendomme mod slutningen af 2022 begyndte at stige. Copenhagen Capital A/S har fra halvåret 2022 til helåret 2022 hævet det vægtede afkastkrav på porteføljen med 0,21%.

Den rentebærende gæld til finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Copenhagen Capital A/S afdækker renterisikoen ved at optage lån med fast rente på den langfristede finansiering. Rentefafdækningen sker ved en kombination af rentetilpasningslån op til 7,5 år og



konvertible lån med fast rente mellem 15 – 30 år. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til renteaftdækning. Selskabet ønsker en løbende renteaftdækning af den langfristede finansiering, der svarer til varigheden på et 20-årigt annuitetslån med fast rente. Dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på kr. 68,7 mio. mod kr. 15,5 mio. året før. Udover dagsværdireguleringerne er der realiseret gevinster ved konvertering af gæld og i forbindelse med salg af ejendomme for i alt kr. 25,2 mio.

Resultatet før skat blev realiseret med kr. 146,7 mio. mod kr. 196,9 mio. året før. Årets resultat blev kr. 112,2 mio. i 2022 mod kr. 159,5 mio. i 2021.

Resultatet svarer til en forrentning af egenkapital på 21,81% mod 38,30% i 2021.

FORVENTNINGER TIL 2023

Gennem aktivt asset management vil Copenhagen Capital A/S løbende udvikle, renovere og optimere driften i den nuværende ejendomsportefølje, ligesom der kontinuerligt søges efter nye attraktive ejendomsinvesteringer. Selskabet har i Q1 2023 overtaget ejendomme for en samlet købssum på kr. 120,7 mio. hvorfor omsætningen forventes at lande på mere end kr. 46 mio.

For 2023 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat, før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), på mellem kr. 17 – 20 mio.

Til forskel for de seneste 4 regnskabsår tilfalder hele resultatet for 2023 Copenhagen Capital A/S' aktionærer, salget af Frederikssundsvej 11, København NV medfører at selskabet nu ejer alle ejendommene 100%.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) kan påvirkes af køb/salg af ejendomme. Copenhagen Capital A/S har ikke har nogle investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmedvaluta, dog kan de makroøkonomiske/politiske ændringer som følge af krigen få påvirkning på resultatet.

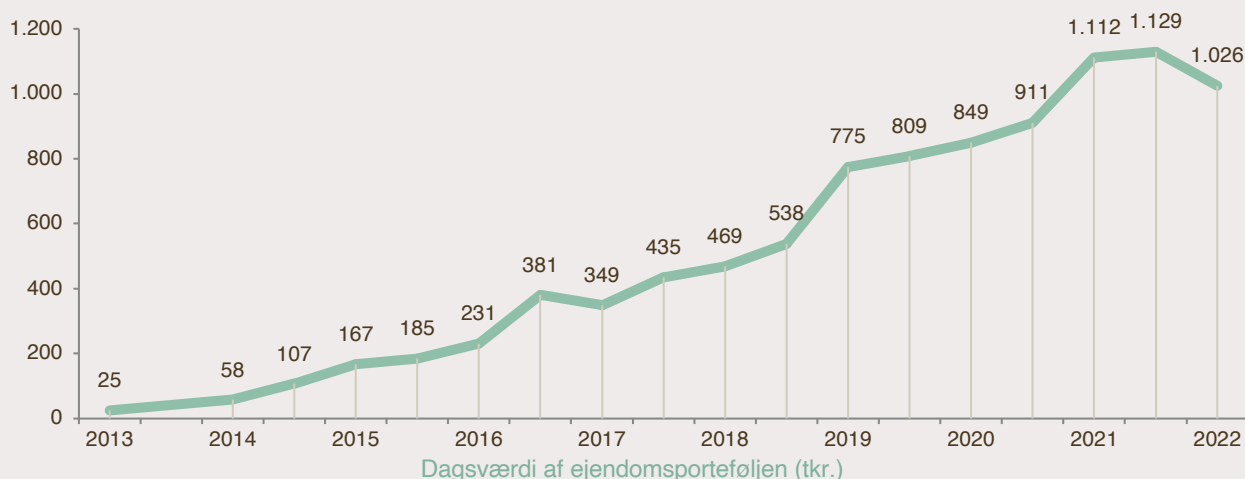
I 2023 forventer Copenhagen Capital at have fortsat fokus på ESG-implementeringen i vores arbejdsgange. Der henvises til "Samfundsansvarsrapport 2022".

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje, og markedet kan ikke imødekomme efterspørgslen fra nationale og internationale investorer. Copenhagen Capital A/S oplever fortsat en stor efterspørgsel for velbeliggende lejeboliger og trods NPI-stigningerne er boligbyrden for lejeboliger i København fortsat væsentlig under en tilsvarende ejerbolig.

Koncernens ejendomsportefølje består pr. den 31. december 2022 af 15 ejendomme med ca. 230 lejemål til en samlet værdi på kr. 1.025,5 mio. baseret på et vægтет 'exit yield' på 3,78% mod 3,66% i 2021.

Der er indgået aftale om køb af yderligere to ejendomme til overtagelse i første kvartal 2023, bestående af i alt 40 enheder med et samlet etageareal på 4.964 m². Købsprisen er opgjort til kr. 120,3 mio. svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på ca. kr. 24.000.



Der forhandles løbende om køb af nye ejendomme, men i det nuværende marked er det udfordrende for køber og sælger at blive enige om pris, ligesom realkreditfinansieringsmulighederne er begrænsede grundet regulative krav om 'kritisk-leje'. Markedet følges tæt, og Copenhagen Capital A/S vil fortsat søge mod optimering af driftsindtjeningen.

Copenhagen Capital A/S har i 2022 haft fokus på afslutningen af lejlighedsopdelingen på Stavangergade 6, 2100 København Ø, projekteringen af etableringen af tagboliger på Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg, og opnåelse af byggetilladelse til konverteringen af 2. og 3. salen fra erhverv til bolig på Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Projektet på Stavangergade 6, 2100 København Ø blev afsluttet medio 2022 og hele ejendommen er fuldt udlejet. Projektet på Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg er igangsat januar 2023, og forventes afsluttet sommeren 2023. Projektet på Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København forventes igangsat april 2023 og afsluttet sommeren 2023.

I 2022 er der genudlejet 2 lejemål på Læderstræde 11, 1201 København K til en væsentlig højere leje. Lejeniveau for flere erhvervslejere er genforhandlet på Heimdalsgade 39, 2200 København N. Der er indgået ny lejekontrakt med lejer af Skindergade 40, 1159 København K, ligesom der er istandsat og genudlejet lejemål på Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg, Fanøgade 35, 2100 København Ø og Møllegade 3, 2200 København N.

Der foretages løbende istandsættelser efter boligreguleringslovens §19 stk. 2, som tillader gennemgribende forbedring af lejemål for at opnå lejefastsættelse til det lejedes værdi, ligesom energirenoveringer og altanprojekter er med til at forbedre ejendommenes drift.

De totale værdireguleringer af Copenhagen Capital A/S' ejendomme og gæld for 2022 er opgjort til kr. 128,7 mio.

Værdireguleringen af ejendommene drives af 3 underliggende faktorer:

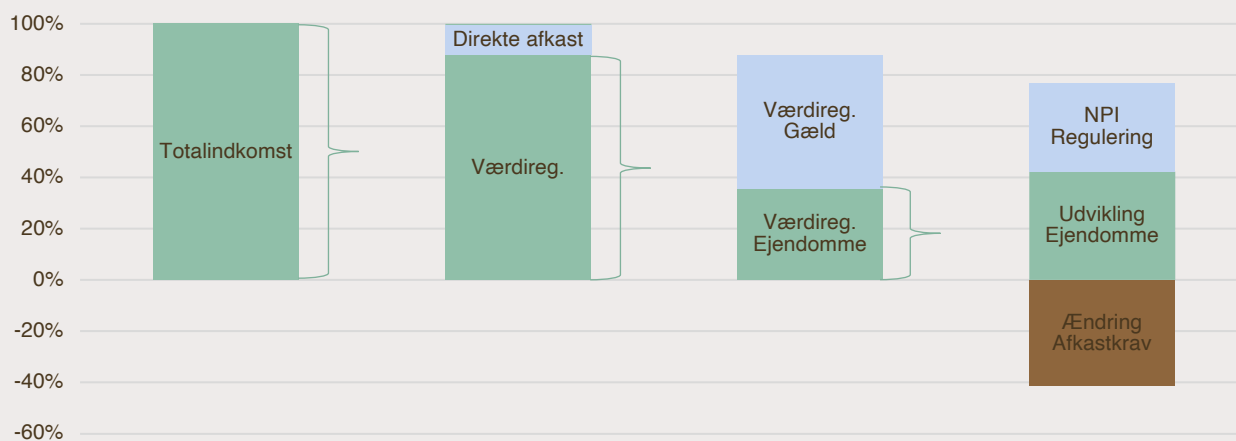
- 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav'
- 'NPI-reguleringer'
- 'de fremtidige driftsforbedringer'

Værdireguleringerne for 2022 relateret til det markedsbestemte afkast, som er hævet fra 3,66% til 3,78% på porteføljen, er opgjort til en negativ regulering på kr. 60,6 mio.

Værdireguleringerne relateret til NPI-reguleringer af lejeindtægter og driftsudgifter er opgjort til en positiv værdiregulering på kr. 50,9 mio.

Værdireguleringer relateret til udvikling af ejendomme og realiseret salg af ejendomme er opgjort til kr. 61,5 mio. Det er især drevet af positive værdireguleringer på Heimdalsgade 39, 2200 København N, Læderstræde 11, 1201 København K, Stavangergade 6, 2100 København Ø og Skindergade 40, 1159 København K samt salget af Møllegade 3, 2200 København N og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 31. december 2022 39,5% i forhold 47,5% pr. den 31. december 2021. En af årsagerne hertil skal findes i den store andel af fastforrentede lån som er faldet i kursværdi, hvilket har medført en værdiregulering af dagsværdien af gæld på kr. 76,9 mio.



Fordeling af totalindkomst



MARKEDSPROGNOSE

EJENDOMSMARKEDET GENERELT

Renter og inflation har præget ejendomsmarkedet i 2022. Krigen i Ukraine, som brød ud i februar, accelererede de allerede stigende energipriser til nye højder. De høje energipriser sendte inflationen i vejret på alt fra fødevarer til byggematerialer, hvilket medførte, at inflationen steg til over 10% i løbet af 2022.

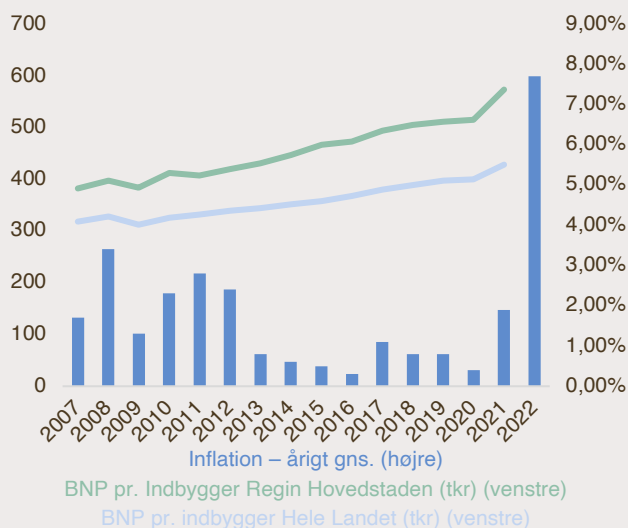
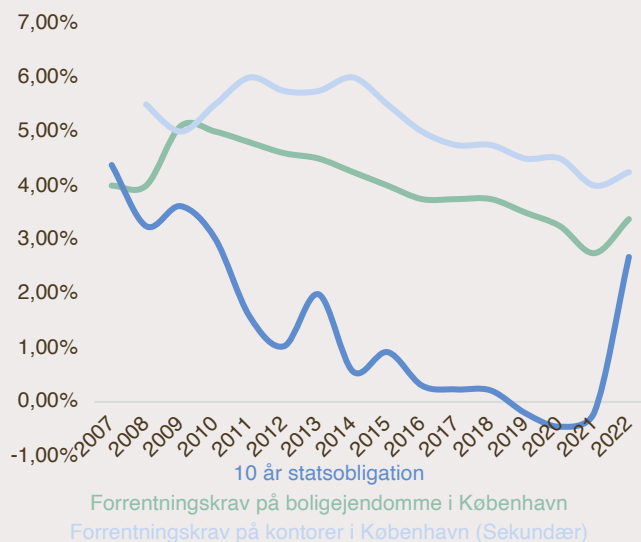
For at få inflationen under kontrol, steg renterne markant i løbet af 2022, og en lang periode med lave renteniveauer på mellem 0 og 2% fik en brat afslutning, da renten på 30 års fastforrentede realkreditlån steg til niveauer på mellem 4% og 6%. Belåning af 'city ejendomme', som er dem, Copenhagen Capital i høj grad investerer i, med et startafkast på under 4% bliver udfordret af "Kritisk leje"-regelsættet udstukket af Finanstilsynet. Der tages højde for, hvor meget en ejendoms nettodriftsindtjening kan betale i renter, bidrag og afdrag med udgangspunkt i et 30 års fastforrentet lån. Ud fra den beregningsmetode er det ikke usædvanligt, at en 'OMK-ejendom' med lav startforretning har svært ved at opnå en belåningsgrad på bare 40%, hvilket sætter høje krav til mængden af egenkapital, der kræves i en sådan transaktion.

De stigende renter i 2022 har reduceret det såkaldte 'yield gap' markant (forskellen mellem renten og afkastet på ejendomme). Copenhagen Capital A/S overvåger løbende udviklingen i rente- og lånemarkedet.

Udgangspunktet er, at ejendomsinvestering er langsigtet, og at finansieringsomkostningerne derfor bør være kendte og forudsigelige.

På trods af at der er flere indikatorer, som viser tegn på, at inflationen har toppet, så er ejendomsmarkedet fortsat karakteriseret af en vis grad af usikkerhed, hvor sælgere og købere har sværere ved at finde hinanden. I et sådant marked, med reduceret aktivitet og et reduceret antal købere, kan der opstå muligheder for at lave en god handel, hvilket Copenhagen Capital A/S forventer at kunne drage fordel af.

Det politiske system om markedsforholdene på det danske ejendomsmarked har historisk været stabilt. Dog har især den seneste regeringsperiode fra 2019 til 2022 ændret på det billede. Først gjorde Blackstone-indgrebet fra 2020 det sværere at modernisere den gamle boligmasse med henblik på at hæve lejen. Dernæst blev der stillet forslag om lagerbeskatning af løbende værdistigninger på større ejendomme, og i 2022 blev der ved at hasteforslag indført et toårigt loft på 4% i årlige huslejereguleringer på lejeboliger – på trods af at der mellem lejer og udlejer er aftalte regulering efter nettoprisindekset. Den nye SVM-regering kom til, og lagerskatten blev aldrig en realitet, hvilket er positivt for dynamikken i ejendomsmarkedet. Det er forhåbningen, at en bred regering kan give mindre symbolpolitisk indgriben i ejendomsmarkedet og øget politisk stabilitet.



EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er i konstant udvikling. På trods af de udfordrende forhold i 2022 er det fortsat de udenlandske investorer, der dominerer transaktionerne i København. Totalafkastet på investeringsejendomme har i 2022 været det værste siden finanskrisen jf. Colliers International markedsrapport 2023.

Den høje inflation og de stigende renter har ændret på boligbyrden (udgifter til bolig i forhold til indkomst). Huslejen på lejligheder er steget med op til 4%, mens finansieringsomkostningerne på en ejerbolig er steget markant grundet de høje renteniveauer. For København er boligbyrden ultimo 2021 opgjort til 38% for lejligheder og 54% for ejerboliger. Ultimo 2022 er opgjort til 38% for lejligheder og 68% for ejerboliger. Boligbyrden er derfor steget relativt mere for ejerboliger end lejligheder. Selvom lejepriserne er steget, er udlejningsmarkedet i København fortsat stærkt. Prisfald på ejerboliger, stigende renter og usikkerhed om den fremtidige økonomi har historisk vist sig at øge efterspørgslen for lejligheder, eftersom lejeniveauet ikke påvirkes af stigende renter ligesom lejligheder giver fleksibilitet.

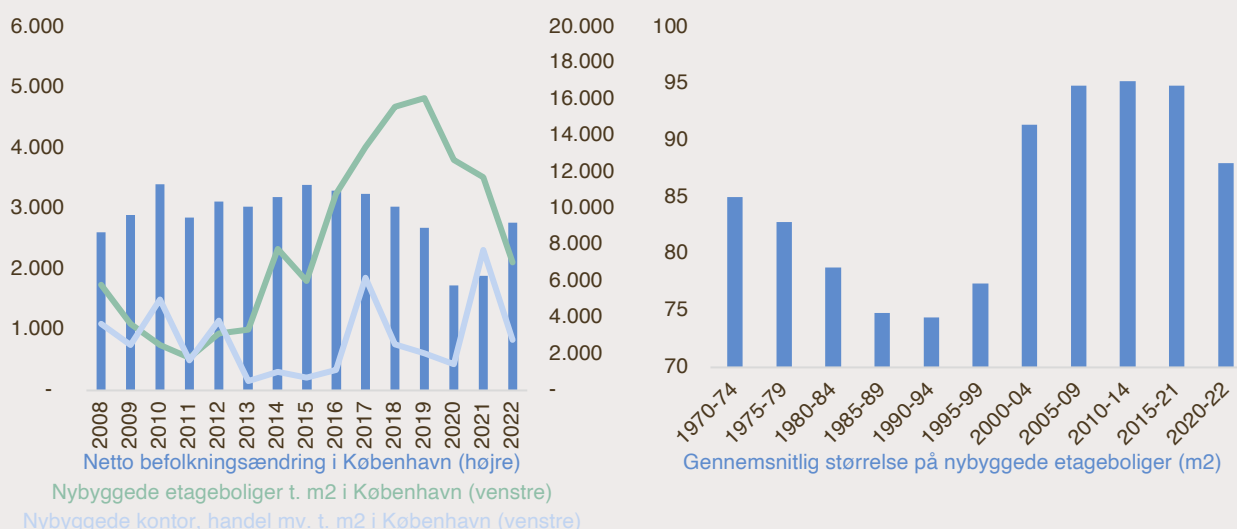
København er den største by i Danmark. Byen er de seneste 15 år vokset med ca. 140.000 indbyggere, og det forventes, at den vokser med yderligere 120.000 frem mod 2050, svarende til en årlig vækst på 4.300 personer. Efter faldende befolkningstilvækst under Corona pandemien i 2020 og 2021, hvor mange rykkede til forstæderne, er tilvæksten steget igen i 2022. Gennemsnitsalderen på 36 år er lavere end landsgennemsnittet på 42 år, og en større del af Københavnerne er enlige og bor alene, sammenlignet med den resterende del af landet.

Den høje andel af unge og enlige i København medfører en stor efterspørgsel for mindre lejligheder. Mikroboliger og 'micro living' er i fremmarch, og der er en stor efterspørgsel efter velindrettet boliger på under 50 m². I København har den såkaldte 95 m²-reglen gjort det svært at etablere boliger, der passer til efterspørgslen, og på trods af at reglen i 2020 blev lempet, er gennemsnitsstørrelsen på nyopførte boliger stadig tæt på 90m².

Stigningen i finansierings- og byggeomkostninger kan lægge en dæmper på udvikling af nye byggerier på trods af befolkningstilvæksten i København. Dette kan skabe yderligere skævvridning i udbuddet og efterspørgslen af boliger i Hovedstaden, og kan derved presse priserne op på den eksisterende boligmasse.

Kontormarkedet i København oplever stor efterspørgsel, som især er drevet af høj beskæftigelse. Udbuddet af velbeliggende kontorejendomme har ikke mulighed for at tilpasse sig efterspørgslen på kort sigt. Den høje inflation har umiddelbart løftet markedsløjen, eftersom der ikke fra politisk side er indført lejelofter på erhvervskontrakter. Trods inflationsstigningen er kontorlejeniveauerne fortsat lave i København sammenlignet med Berlin og Stockholm.

På trods af at sorte skyer trækker indover det generelle ejendomsmarked, primært drevet af højere finansierings- og byggeomkostninger, er der fortsat flere indikatorer, der gør investeringsejendomme i København attraktive. Fortsat befolkningstilvækst i København og fortsat lav boligbyrde ved lejligheder sammenlignet med ejerboliger. Kontormarkedet er drevet af en stærk beskæftigelse og lejeniveauerne er trods NPI-reguleringer på ca. 10% for 2022 fortsat lavere end andre hovedstæder i Nordeuropa.





Vestergade 4-6, København K

FORRETNINGSGRUNDLAG

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret investeringsselskab, hvis aktivitet er investering i og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i Storkøbenhavn via direkte eller indirekte ejerskab. Investeringerne foretages ud fra grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene bliver løbende moderniseret og energiforbedret for at forbedre ejendomsporteføljens rentabilitet.

Copenhagen Capital A/S har fokus på den direkte drift af selskabets ejendomme, og guider derfor i forhold hertil. Internationale regnskabsstandarder for børsnoterede selskaber kræver, at der sker løbende værdireguleringer af ejendomme herudover tilvalgt dagsværdi for realkreditgæld, hvilke kan være betydelige i såvel positiv som negativ retning. Der må løbende forventes en positiv værdiregulering før 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav og andre konjunkturpåvirkninger' som følge af 'de fremtidige driftsforbedringer', der opnås ved at arbejde med ejendommens drift, ligesom der sker en årlig inflationsbaseret regulering af de fleste indtægter fra lejekontrakterne.

Strategien sigter mod fortsat vækst og rentabilitet baseret på begreberne **kvalitet, muligheder og fokus**.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S arbejder løbende for at sikre et højt vedligeholdsmæssigt niveau på koncernens ejendomme samt for at realisere ejendommens udviklingsmuligheder. De grundlæggende forudsætninger for en stærk langsigtet performance er:

- at levere kvalitet til selskabets kunder (lejere)
- at kende sine ejendomme og beliggenheder
- at se og forfølge muligheder
- at oparbejde og vedligeholde lange relationer til samarbejdspartnere
- at øge bygningsdelenes levetid
- at respektere risici og udfordringer
- at være fokuseret og troværdig.

Copenhagen Capital A/S investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest, hvor genudlejningsmulighederne er gode, og afkast samt cash flow er tilfredsstillende.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S fokuserer på ejendommens grundlæggende drift, og søger at afdække

renterisici i et passende omfang. Strategien justeres løbende i forhold til forventninger til renteutviklingen, rentekurven og renterisikoen på den eksisterende låneportefølje.

Copenhagen Capital A/S har siden 2014 opbygget en egen administration og vicevært dækning ud fra tesen om, at vi derved kan tilbyde den bedste service overfor vores kunder.

FORRETNINGSPLAN 2024

Copenhagen Capital A/S vedtog i november 2020 en ny forretningsplan, *FOKUS2024*, gældende for perioden 2021 – 2024. Planen blev i forbindelse med udskiftning af ledelsen i 2021 revideret og accelereret.

Mål og strategi

Copenhagen Capital A/S har et langsigtet perspektiv i værdiskabelsen, der realiseres i samspil med medarbejdere, kunder, samarbejdspartnere og investorer.

Der følges en langsigtet investeringsstrategi, hvor Copenhagen Capital A/S investerer på baggrund af grundige analyser, hvilket sammen med en aktiv risikostyring skaber grundlaget for, at selskabet kan agere og udnytte forretningsmuligheder på tværs af ejendomstyper indenfor den definerede investeringsstrategi.

Der er relaterede risici i forbindelse med forretningsaktiviteterne, der kan have betydning for udviklingen samt have indflydelse på indtjeningen og omdømmet.

- Investeringskriterier
 - Investeringsportefølje
 - Udviklingsportefølje
 - Ejendomstyper
 - Genudlejningsrisiko
 - Geografi
- Risikostyring
 - Kapitalstruktur
 - Finansiering
 - Likviditet
 - Værdiansættelse
 - Compliance



Investeringskriterier

Copenhagen Capital A/S investerer i investerings- og udviklingsejendomme.

Investeringsejendomsporteføljen er langsigtede investeringer, og udvikles løbende ved køb, salg, renoveringer samt driftsmæssige optimeringer. Hvert aktiv vurderes ud fra størrelsen, rentabiliteten og bidraget til forrentning af egenkapitalen set i forhold til andre alternative geninvesteringmuligheder. Porteføljen af investeringsejendomme udgør et mix af bolig- og erhvervsejendomme.

Udviklingsejendomme defineres som ejendomme, hvor der er besluttet et projekt på mere end 50% af ejendommens værdi (inkl. projektomkostninger). Investeringerne i udviklingsejendomme er langsigtede, men frasalg kan overvejes i lighed med frasalg fra investeringsejendomsporteføljen. Udviklingsprojekter omfatter primært boligejendomme samt sekundært kontor- og blandede ejendomme. Der udvikles til udlejning og ikke til projektsalg. Hvorvidt der bygges i totalentrepriser, fagentrepriser eller efter timeafregning afhænger af byggeriets art, størrelse og kompleksitet. Byggeformen er en bestyrelsesbeslutning, når der er tale om udviklingsejendomme. Udviklingsejendomme (inkl. projektomkostninger) må ikke udgøre mere end 25% af Copenhagen Capital A/S ejendomsbalance på akquisitionstidspunktet.

Ingen enkelt ejendom må udgøre mere end 25% af Copenhagen Capital A/S ejendomsbalance på akquisitionstidspunktet. Ved akquisitioner skal der tages hensyn til, at minimum 60% af ejendomsbalancen skal være relateret til boligudlejning.

Copenhagen Capital A/S investerer principielt i alle typer udlejningsejendomme og grunde, der er beliggende i Storkøbenhavn, hvor markedskendskabet er stort. Det er afgørende, at selskabets indsats og kompetencer kan skabe en merværdi til ejendommen. Genudlejningsrisikoen skal være lav for ejendomme i området, hvor akquisitioner foretages.

Kravet til startafkastet på investeringerne afviger efter ejendomstype og fra ejendomsfase til ejendomsfase, hvorfor risikopræmien fastsættes individuelt. Det er afgørende, at der er en vurdering af, at afkastet på længere sigt overstiger det risikofrie afkast, og bidrager positivt i realisering af selskabets mål for forrentning af egenkapitalen. Den enkelte ejendoms likviditet skal være positiv indenfor det første driftsår, eller når et eventuelt udviklingsprojekt er gennemført.

Køb og salg af ejendomme er en bestyrelsesbeslutning, hvor køb altid underbygges af en grundig due diligence proces, herunder en uafhængig valuarrapport.

Risikostyring

Copenhagen Capital A/S forholder sig løbende til udvikling i de makroøkonomiske, demografiske og politiske forhold i relation til den løbende risikostyring. Der lægges vægt på at den investerede kapital udnyttes optimalt og, at den finansielle risiko er i balance.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S vurderer, at egenkapitalandelen ikke skal være under 30%, hvilket der tilstræbes. Ledelsen vil ikke foretage handlinger, der bevirker, at egenkapitalandelen falder til under 30%, medmindre der er tale om lov- eller vedtægtsbestemte årsager. Det vil sige, at der ikke foretages ejendomsakkvisitioner, tilkøb af egne aktier, indstilling af udlodning til stamaktierne m.v., hvis den konkrete handling bringer egenkapitalandelen under 30%.

Copenhagen Capital A/S anvender på nuværende tidspunkt udelukkende realkredit- eller realkreditlignende committede lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Der opereres med uncommittede låne- og kreditfaciliteter i forbindelse med byggerier og gennemførsler af akquisitioner, hvor der foreligger et tilsagn om realkredit- eller realkreditlignede committede lån. Som konsekvens af det nuværende belåningsniveau af selskabets portefølje, undersøges markedet for anvendelse af akquisitionskreditter og virksomhedsobligationer. Der anvendes garantistillelser i det omfang det er nødvendigt, f.eks. i forbindelse med indgåelse af entrepriseaftaler o.l. Der afgives ikke erklæringer om hårde covenants som f.eks. soliditetskrav, men Copenhagen Capital A/S afgiver sædvanligvis kaution for lån i dattervirksomhederne, ligesom der afgives sikkerhed i ejendommene.

For at optimere forrentningen af egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S foretages der løbende rebelåning af ejendommens værditilvækst med henblik på at foretage nye akquisitioner gennem moderselskabet.

Copenhagen Capital A/S tilstræber en lang rente på konvertible realkreditlån og kort rente på inkonvertible realkredit- eller realkreditlignende lån. Varigheden på låneporteføljen skal som udgangspunkt svare til varigheden på et 20-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag. Varigheden er på porteføljen beregnet til 7,84, hvilket er tæt på det tilstræbte niveau.



Det finansielle beredskab består af indestående i bank, der frit kan disponeres over (likvid beholdning). Kravet til størrelsen af den løbende likvide beholdning foretages ud fra objektive kriterier i et krisescenarie over 36 måneder, der fastsættes af bestyrelsen ud fra følgende parametre:

- En tomgang fastsat ud fra lejemåls kategorier med individuel tomgangsvurdering
- En stigning i såvel den korte- som i den lange rente (parallelforskydning af rentekurven)
- Ingen inflation (pristalsreguleringer på lejen)
- Fald i ejendomsværdierne
- Ingen rebelåningsmuligheder
- Likviditetsbuffer på igangværende byggeprojekter

De objektive kriterier kan ændre sig i forhold til vurderingen af de makroøkonomiske forhold. Såfremt den løbende likvide beholdning kommer under kravet til det finansielle beredskab, skal ledelsen straks udarbejde en plan for at tilbagebringe likviditeten til det krævede niveau.

Værdiansættelserne pr. 30. juni og 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn med udgangspunkt i markedsrapporter, det generelle markedskendskab og specifikke valuarvurderinger. For at

understøtte ledelsens skøn indhentes der årligt valuarvurderinger på minimum 1/3 af ejendomsporteføljen efter en aftalt turnus. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt, spejles grundlaget for valuarvurderingerne i tilsvarende ejendomme i porteføljen. Værdiansættelserne sker med udgangspunkt i en DCF-model (Discounted Cash Flow). Fastsættelse af afkastkravet og de øvrige parametre der indgår i DCF-modellen, er afhængige af udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og kapitalmarkedet samt de specifikke forhold på de enkelte ejendomme med hensyn til ejendomstype, beliggenhed, stand samt et skøn af de fremtidige indtægter og omkostninger til driften og vedligeholdelse.

BERETNING FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S – MODERSELSKABET

Copenhagen Capital A/S' formål er at eje kapitalandele i, og udlåne kapital til dattervirksomhederne. Renten svarer til koncernens marginale lånerente. Moderselskabet afholder omkostningerne til koncernens personale og administration. Moderselskabet leverede et overskud på kr. 117,2 mio. før skat for 2022 mod kr. 157,5 mio. for 2021. Balancen udgør kr. 552,7 mio. ultimo 2022 mod kr. 497,6 mio. og ultimo 2021. Egenkapitalen er opgjort til kr. 540,5 mio. ultimo 2022 mod kr. 470,2 ultimo 2021.



Udvikling af tagboliger på Ingemannsvej 3, Frederiksberg

ANSVARLIGHED

Copenhagen Capital A/S' lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §99a.

Selskabet arbejder ud fra, at det er langt mere bæredygtigt at bevare, renovere og vedligeholde gamle historiske ejendomme fremfor at bygge nyt.

Copenhagen Capital har ambitioner om aktivt at deltage i den grønne omstilling. Vi ser ansvarlighed og bæredygtige investeringer som en god forretning.

Med udgangspunkt i vores tre kerneværdier, arbejder vi ud fra følgende emner:

- Grønne ambitioner skaber muligheder
- Medarbejderfokus som drivkraft
- Respekt for samarbejdet

Copenhagen Capital udarbejder årligt en selvstændig ansvarlighedsrapport. Rapporten giver et indblik i selskabets ambitioner og tiltag indenfor Environmental, Social & Governance (ESG). Samfundsansvarsrapporten er ikke en del af den lovpligtige ledelsesberetning, og er ikke revideret.

Rapporten for samfundsansvar kan læses på copenhagencapital.dk/esg

Miljø og klima

Koncernen har fastlagt en politik med retningslinjer om, at ejendommens energiklassificering i henhold til myndighedernes Energimærkning, som minimum har en klassificering på D eller alternativt, at der ligger en plan for den enkle ejendom på, hvorledes energiklassificeringen hæves til D. Renovering af ejendomme og etablering af nye lejemål i eksisterende ejendomme er meget bæredygtigt i relation til Co2 forbrug m.v. i forhold til at bygge nye ejendomme.

Koncernen har identificeret de væsentligste risici forbundet med miljø og klima i selskabets forretningsmodel af relateret til påvirkningen af miljøet i forbindelse med udvikling og drift af fast ejendom.

Der bliver løbende foretaget energirenoveringer af selskabets ejendomme, med formålet om at sikre ejendommens langsigtede værdi. Der arbejdes ligeledes løbende på at sikre en minimering af de løbende CO₂-udledninger fra selskabets ejendomme. I 2022 er der monteret fjernaflæste forbrugsmålere på selskabets ejendomme, det løbende energiforbrug på ejendommene kan derfor monitoreres mere effektivt og bidrage til en reduktion af klimaaftrykket. Fremadrettet vil selskabet

fortsætte med at prioriterer energioptimerende løsninger både ved renovering samt drift af selskabets ejendomme.

På baggrund af selskabets begrænset størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

Sociale- og medarbejderforhold

Copenhagen Capital A/S lægger vægt på at være en rummelig arbejdsplads, hvor hver enkelt medarbejder trives såvel fysisk som psykisk i et fleksibelt miljø samtidigt med, at denne har mulighed for at udvikle sig. Der tilbydes løbende mulighed for videreuddannelse for til stadighed at sikre et højt fagligt niveau for den løbende drift. Selskabet er medlem af Ejendom Danmark og Udlejerforeningen Sjælland for at styrke og opdatere det samlede kompetenceniveau.

Medarbejderne er selskabets vigtigste ressource, og er afgørende for værdiskabelsen i koncernen. Derfor er den væsentligste risici forbundet med at være en attraktiv arbejdsplads, der kan holde på selskabets medarbejdere.

Der er i 2022 konstateret et lavt sygefravær, og der er ikke konstateret stressrelateret sygefravær. Selskabet har i 2022 tegnet virksomhedsbetalt sundhedsforsikring for selskabets medarbejdere.

Der afholdes årlige medarbejdersamtaler, hvor blandt andet trivsel og kompetenceudvikling er fast på dagsorden. Medarbejdersamtalerne er i 2022 gennemført for alle medarbejdere. Der er ikke udtalt eller konstateret tegn på mistrivsel på arbejdspladsen i forbindelse med gennemførelsen af medarbejdersamtalerne. Der er tilbudt eller lagt planer for medarbejdernes kompetenceudvikling.

Der gennemføres APV hvert tredje år (senest gennemført i 2020). Der har ikke været konstateret arbejdsulykker eller arbejdsskader (psykiske eller fysiske) i 2020. Der vil i 2023 blive udarbejdet ny APV.

På baggrund af selskabets begrænset størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

Menneskerettigheder

Koncernen accepterer på ingen måde at medvirke til krænkelse af menneskerettigheder eller nogen former for korruption.

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste risiko i relation til



menneskerettigheder. Der er i 2022 ikke oplevet tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket.

På baggrund af selskabets begrænset størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

Antikorruption og bestikkelse

Koncernen tager i enhver henseende afstand fra korruption og bestikkelse. Selskabet er udelukkende repræsenteret i lande, hvor risikoen for korruption og bestikkelse er begrænset, og i øvrigt følger gældende love og regler i de enkelte lande. Der er på intet tidspunkt observeret tegn på korruption i organisationen eller hos samarbejdspartnere.

I forbindelse med kapitalindsud og lån fra ikke finansielle institutioner undersøges transaktionerne for korruption og bestikkelse.

Koncernen har i forbindelse med aktieudvidelse fra ikke finansielle institutioner i januar 2023 foretaget undersøgelser, der ikke har givet anledning til bemærkninger.

Ledelsen har vurderet bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejderes uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejderes modtagelse af bestikkelse som de væsentligste risici i relation til korruption og bestikkelse.

Ledelsen søger at forebygge og imødegå risikoen for korruption og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter.

Ledelsen har ikke i 2022 oplevet konkrete tilfælde af korruption og bestikkelse.

På baggrund af selskabets begrænset størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2022, hvor selskabet forholder sig til rammerne og processerne for god selskabsledelse, og følger anbefalingerne, som er udarbejdet af Nasdaq Copenhagen og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra følgende:

- Selskabet følger ikke anbefalinger om offentliggørelse af kvartalsrapport som følge af selskabets størrelse samt ressource- og omkostningsforbrug. Selskabet offentliggør periodemeddelelser og delårsrapport for første halvår.
- Selskabet har ikke udarbejdet nogen skattepolitik.
- Selskabet finder det ikke nødvendigt, at der i bestyrelsen er en næstformand som følge af selskabets størrelse. Det vurderes, at ved eventuelt forfald fra bestyrelsesformanden, kan et andet bestyrelsesmedlem overtage opgaven eller en ekstraordinær generalforsamling gennemføres.
- Med udgangspunkt i selskabets størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der p.t. ikke at være behov for at nedsætte særskilteledelsesudvalg. Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand.
- Bestyrelsen foretager en evalueringsproces årligt. Med baggrund i selskabets størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.
- Bestyrelsen har ikke etableret en whistleblower-ordning, idet organisationen er meget lille, hvor de ansatte altid kan rette henvendelse til direktion eller bestyrelsesformanden.

En nærmere redegørelse for selskabets virksomhedsledelse og hvordan selskabet opfylder anbefalingernes enkelte punkter, er offentliggjort på koncernens hjemmeside, copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance.

BESTYRELSENS OPGAVER

Bestyrelsen har vedtaget et årshjul, hvor der én gang årligt sker en revurdering af forhold, der skal indgå i bestyrelsens varetagelse af sine opgaver. Bestyrelsen forholder sig blandt andet løbende til:

- selskabets overordnede strategi med henblik på værdiskabelsen i selskabet
- at selskabets kapital- og aktiestruktur understøtter selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse
- forslag om køb og salg af selskaber og ejendomme
- analyse og gennemgang af væsentlige risikoområder



- retningslinjer, ansættelse og aflønning af direktionen. Der foretages en årlig evaluering af samarbejdet med direktionen

KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. Årsregnskabslovens §99b.

Selskabets bestyrelse består på nuværende tidspunkt af 3 mænd og 1 kvinde, og selskabet har fokus på kønsfordelingen i bestyrelsen. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, mens bestyrelsen samtidig erkender vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen.

Grundet antallet af ansatte, er virksomheden ifølge Erhvervsstyrelsen ikke forpligtet til at fastsætte politikker for virksomhedens øvrige ledelsesniveauer. Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen, og der foretages en evaluering af bestyrelsesmedlemmets andre ledelseserhverv i relation til varetagelse af bestyrelsesarbejdet.

REGNSKABS AFLÆGGELSE, RISIKOSTYRING OG REVISION

Bestyrelsen har i ledelsesberetningen taget stilling til selskabets væsentligste strategiske og forretningsmæssige risici. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for selskabets risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og risikostyringen tillige med overholdelse af relevant lovgivning (compliance). Direktionen sikrer i samarbejde med nøglemedarbejdere, at relevant lovgivning, strategiske- og forretningsmæssige planer efterleves. Samtidig at der er etableret et effektivt kontrolmiljø, som løbende tilpasses koncernens udvikling og aktiviteter.

Der er etableret systemer og kontroller, der kan fange utilsigtede og tilsigtede fejl. Systemer og kontroller revurderes løbende for at minimere risikoen for fejl.

Regnskabsaflæggelsen håndteres af virksomhedens økonomi- og regnskabsfunktion, som håndterer alle virksomheder på tværs af koncernen, og foretager konsolidering til koncernregnskabet. Økonomi- og regnskabsfunktionen involverer relevante nøglemedarbejdere for at sikre en pålidelig og retvisende udarbejdelse af årsregnskabet. Revisionsudvalget

udgøres af den samlede bestyrelse med bestyrelsesformanden som formand. Revisionsudvalget gennemgår årsregnskabet og revisionsprotokol fra selskabets valgte revisor sammen med direktionen forud for generalforsamlingen.

Selskabets valgte revisor deltager sædvanligvis i selskabets generalforsamling og i det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten vedtages.

DATAETIK

Copenhagen Capital har på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet en politik med en redegørelse for dataetik jf. ÅRL § 99d. Selskabet vurderer løbende hvorvidt det er nødvendigt. Da der på nuværende tidspunkt ikke anvendes algoritmer til dataanalyse, har selskabet ikke fundet det nødvendigt.

BEGIVENHEDER EFTER 31.12.2022

Copenhagen Capital A/S har efter afslutning af regnskabsperioden udstedt 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 til kurs 8,32 svarende til en samlet kursværdi på kr. 104 mio. Aktierne er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i ISIN-koden DK0061930641.

Selskabet har tilbagekøbt 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 til kurs 2,08 svarende til en samlet kursværdi på kr. 75.116.833. Selskabet ejer herefter 33,28% af selskabets samlet aktiekapital og 2,04% af selskabets stamkapital. På den kommende ordinære generalforsamling vil de købte 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 blive foreslået annulleret.

Selskabet har med virkning fra d. 3. februar 2023 indgået en aftale om likviditetsforøgelse (Market making) med Jyske Bank. Jyske Bank vil agere som prisstiller i selskabets tre aktieklasser, som alle er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S.

Copenhagen Capital A/S har indgået aftale om køb af ejendommene beliggende på Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup for en samlet pris på kr. 77,4 mio. Ejendommene er opført i 2019 og består af 24 ejerlejligheder, som alle er udlejede. Ejendommene blev overtaget af Copenhagen Capital A/S d. 1. januar 2023.

Selskabet har indgået aftale om køb af ejendommene beliggende Rådmandsgade 43-45, 2200 København N for en pris på kr. 43 mio. De ca. 2.500 m² består af blandet bolig og erhverv hvor forholdet er ca. 25% bolig og 75% erhverv. Overtagelsen er 1. marts 2023.



RISIKOFAKTORER

Der er til Copenhagen Capital A/S' aktiviteter bundet en række risici, som man som investor i selskabet altid skal nøje overveje. De risici som selskabet finder særligt væsentlige, kan opdeles i en række underkategorier, som vil blive gennemgået på de følgende sider:

- Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme
- Finansielle risikofaktorer
- Ejendommens driftsresultater
- Køb og salg af ejendomme
- Miljøforhold.

Dagsværdien af ejendommene påvirkes af flere faktorer, hvor den primære er markedets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter løbende afkastkravet til de enkelte ejendomme blandt andet ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Udviklingen i det generelle renteniveau
- Erfaringer med årets køb og salg
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Copenhagen Capital A/S værdiansætter ejendomme til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capital A/S' regnskabsmæssige resultater, samt finansielle stilling, negativt.

'000		m2	m2	m2		Vægtet		
Årsregnskab 2022	Ejendomsværdi	total	Bolig	Erhverv	kr/m2	afkastskrav	Gæld	LTV
Ewaldsgade 6, København N	41.100	1.072	982	90	38.340	3,52%	15.100	36,74%
Fanøgade 35-37, København Ø	44.500	1.062	1.062	-	41.902	3,50%	16.000	35,96%
Finsensvej 78, Frederiksberg	78.600	2.071	-	2.071	37.953	4,50%	37.600	47,84%
Heimdalsgade 39, København N	124.000	4.702	1.185	3.517	26.372	4,29%	50.400	40,65%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	71.100	2.083	1.552	531	34.133	3,68%	38.000	53,45%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	39.000	1.421	900	521	27.445	4,11%	16.200	41,54%
Købmagergade 61, København K	64.400	814	471	343	79.115	3,66%	18.100	28,11%
Læderstræde 11, København K	114.400	2.117	1.557	560	54.039	3,70%	44.100	38,55%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	31.400	478	115	363	65.690	3,62%	12.200	38,85%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	62.300	1.872	1.560	312	33.280	3,57%	28.300	45,43%
Prinsessegade 61-63, København K	57.600	1.393	1.219	174	41.350	3,71%	27.900	48,44%
Skindergade 40, København K	38.200	898	898	-	42.539	3,50%	14.700	38,48%
Stavangergade 6, København Ø	123.900	2.479	2.224	255	49.980	3,29%	36.800	29,70%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	34.400	1.014	1.014	-	33.925	3,63%	13.700	39,83%
Vestergade 4-6, København K	100.600	2.106	1.006	1.100	47.768	3,94%	36.000	35,79%
Total	1.025.500	25.582	15.745	9.837	40.087	3,78%	405.100	39,50%



FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Finansielle risici er et centralt risikoområde i et ejendomsselskab. Den valgte kapitalstruktur, herunder andelen af rentebærende gæld, og konsekvensen heraf kan have stor indflydelse på selskabets resultat samt finansielle gearing. Copenhagen Capital A/S' finansielle risikostyring foretages på baggrund af selskabets politik herom og retningslinjer til selskabets ledelse.

Selskabet anvender i størst muligt omfang realkreditbelåning til finansiering af ejendomsporteføljen, som optages via banker og realkreditinstitutter. Det er selskabets vurdering, at realkreditlån, hvad angår satser og vilkår, er den mest attraktive finansieringsform. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse ved anvendelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål). Løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet. Der henvises til note 17 for opgørelse over selskabets position pr. 31.12.2022.

Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af 48% egenkapital samt realkreditlån med lange løbetider samt udskudt skat. Dette er efter ledelsens vurdering en forsvarlig og hensigtsmæssig kapitalstruktur til finansieringen af aktivsiden, som består af investeringsejendomme med lang investeringshorisont.

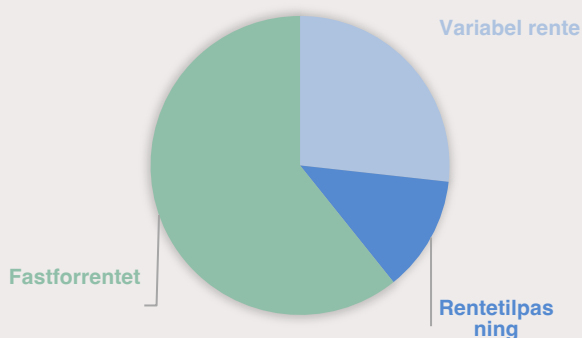
Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på selskabets resultat, eftersom finansieringsomkostningerne alt andet end lige vil stige sammen med renten. Det er muligt for selskabet at sikre de markedsbestemte renterisici via anvendelse af renteaftale, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginer, kan selskabet ikke sikre sig imod. Rente- og kursrisikoen agerer modsat af hinanden, hvorfor afdækning af for eksempel renterisikoen får kursrisikoen til at stige og modsat.

På porteføljeniveau tilstræbes en varighed der er svarende til varigheden på et 20-årigt fastforrentet annuitetslån. Varigheden er på porteføljen beregnet til 7,84, hvilket er tæt på det tilstræbte niveau.



Bestyrelsesformand Christian Lønberg og Direktør Rasmus Greis



Likviditetsrisiko

Selskabets likviditetsrisiko består i, ikke at kunne afvikle de løbende betalinger, samt ikke at kunne fremskaffe tilstrækkelig finansiering til udvikling af selskabets projekter og udvikling af ejendomme. En sådan situation kunne opstå, såfremt selskabet ikke modtager betaling fra selskabets kunder, ved stor tomgang eller ved uforudsete omkostninger.

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markeds-mæssige udsving i ejendoms-værdierne. Copenhagen Capital A/S anvender ikke driftskreditter, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter og virksomhedshandler, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Copenhagen Capital A/S anvender i et vist omfang lån med mulighed for afdragsfrihed.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen i forbindelse med selskabets likvide midler, pengemarkedsinds-kud og finansielle instrumenter søges løbende minimeret ved udelukkende at samarbejde med finansielle institutter med høj kreditværdighed.

Kundernes kreditrisiko

Selskabet har fokus på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Copenhagen Capital A/S at afdække kundernes betalingsevne, i det omfang det findes relevant. Ved indgåelse af lejekontrakter stiller selskabet krav om forudbetalt husleje og depositum til at afdække den væsentligste kreditrisiko. Det kan dog ikke udelukkes, at en eller flere af selskabets kunder i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelse overfor selskabet. I det omfang at forudbetalt husleje og deposita ikke er tilstrækkeligt til at dække denne risiko, medfører

det, at selskabet kan få reduceret lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytning samt eventuelle omkostninger ved istandsættelse og indretning til nye lejere.

I selskabets seneste regnskabsår har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,1 mio., svarende til 0,3% af omsætningen i 2022. Selskabet har ved årets afslutning ingen kunder der er i restance.

RISICI SOM KAN PÅVIRKE EJENDOMMENS DRIFTSRESULTATER

Det løbende driftsresultat kan i hver enkel af koncernens ejendomme blive påvirket af ændringer i:

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
- Udlejningsprocenten
- Lejernes betalingsevne
- Regulering af lejeindtægter
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Copenhagen Capital A/S' økonomistyring har fokus på driftsresultatet af hver enkelt ejendom, som er placeret i et selvstændigt selskab. Der udarbejdes budgetter for hver enkelt ejendom/selskab.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

I forlængelse af finanskrisen fik det danske ejendomsmarked økonomiske og likviditetsmæssige udfordringer, hvilket for nogle ejendomssegmenter og placeringer medførte betydeligt prisfald og svækket adgang til finansiering.

Der er risiko for, at tilsvarende økonomisk afmatning og svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke Copenhagen Capital A/S negativt. Det kan for eksempel betyde faldende efterspørgsel på udlejningsmarkedet, hvilket kan betyde faldende udlejningsprocenter og stigende tomgang. Over en længere periode kan dette ændre markedsvilkårene for udlejning herunder nedadgående prispres, hvilket betyder faldende lejepris pr. kvadratmeter. En økonomisk afmatning vil ligeledes øge risikoen for, at kunder og andre samarbejdspartner ikke vil være i stand til at betale deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Ydermere vil en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet betyde faldende indtjening og stigende afkastprocenter og dermed en faldende værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Genudlejningsrisici

Copenhagen Capital A/S har via den lagte strategi valgt at fokusere på velbeliggende ejendomme med lav risiko for tomgang, hvilket indgår i vurderingen ved



ejendomsakkvisitioner. Selskabet allokerer løbende ressourcer til at øge kvaliteten af ejendommene, hvilket skal være med til at forbedre både udlejningsprocenten og lejeniveauet. Selskabet kan dog ikke med sikkerhed vurdere, om hvad der i dag er defineret som attraktive beliggenheder, også i fremtiden vil forblive attraktive, hvorfor dette på længere sigt kan betyde faldende udlejningsprocenter.

Hver gang en kunde fraflytter et lejemål, eller ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål, er der en usikkerhed om, hvorvidt det ledige lejemål kan genudlejes og til hvilken leje. Denne genudlejningsrisiko er ud over beliggenheden, kvaliteten og lejeniveauet også påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet. Genudlejningsrisikoen kan påvirke udlejningsprocenten i Copenhagen Capital A/S ejendomme.

Regulering af lejeindtægter

Samtlige af Copenhagen Capitals lejeforhold er reguleret gennem en lejekontrakt. Erhvervslejeindtægterne udgør ca. 36% af selskabets samlede lejeindtægter, og erhvervslejekontrakterne indeholder typisk bestemmelser om regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (evt. med en bestemmelse om minimums reguleringssats), regulering af lejen med ændringen i visse driftsomkostninger, f.eks. skatter og afgifter samt regulering af lejen grundet forbedringer, som Copenhagen Capital A/S har finansieret.

Erhvervslejeloven indeholder bestemmelser, hvorefter lejen kan reguleres, hvis den enten overstiger, eller er mindre end markedslejen for det pågældende lejemål. Parterne kan dog aftale, at bestemmelsen ikke kan bringes i anvendelse i en vis årrække. Hvis parterne ikke kan blive enige om regulering af lejen efter disse bestemmelser, kan forholdet indbringes for domstolene.

En del af Copenhagen Capital A/S boliglejemål er underlagt reglerne om omkostningsbestemt husleje, og lejen er derfor ofte meget lavere end markedslejen. I forbindelse med udskiftning af lejere renoveres lejemålene efter reglerne i Boligreguleringslovens §19 stk. 2, hvorefter der kan opkræves en leje på markedsniveau. Dette vurderes ikke at have en væsentlig risiko for koncernen.

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser, der er juridisk grundlag for at gennemføre, ikke vil være forretningsmæssigt hensigtsmæssige at gennemføre. Copenhagen Capital A/S vil som udlejer afstå fra at gennemføre lejeforhøjelser, som vil medføre forøget tomgang. Selskabet vil dog løbende tilstræbe, at lejen svarer til markedslejen for de enkelte lejemål.

Driftsomkostninger

De afholdte drifts- og vedligeholdelsesomkostninger kan afvige fra de budgetterede. Selskabet gennemgår løbende alle driftsomkostninger. Såfremt der er væsentlige budgetafvigelser, kan handlingsplaner iværksættes.

Der er udarbejdet instrukser for bevillingsfuldmagter for afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger med henblik på, at større vedligeholdelsesarbejder kun igangsættes i overensstemmelse med budgetplanerne. Der gennemføres budgetopfølgning på den enkelte ejendoms vedligeholdelsesomkostninger, og eventuelle korrigerende handlingsplaner igangsættes straks.

KØB OG SALG AF EJENDOMME

Køb af ejendomme

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme, herunder ved erhvervelse af selskaber der ejer ejendomme, er der en risiko for, at ejendommene har uforudsete fejl og mangler, eller at andre forhold vedrørende de tilkøbte ejendomme eller selskaber kan medføre tab eller omkostninger for Copenhagen Capital A/S. Det kan ændre den forventede resultateffekt af ejendomsinvesteringerne og ejendommens markedsværdi.

Copenhagen Capital A/S foretager forud for alle handler relevante undersøgelser og indhenter valuarvurderinger ("due diligence") i forbindelse med køb af ejendomme/selskaber, således at uforudsete tab eller omkostninger, herunder fejl og mangler ved ejendommen, reduceres mest muligt.

Derudover søger Copenhagen Capital A/S i aftalerne om køb af ejendomme, eller selskaber der ejer ejendomme, at opnå passende garantier fra sælgers side, herunder blandt andet leje Garantier til dækning af eventuel tomgang i en aftalt periode. Dette medvirker dels til at få afklaret eventuelle mangler før aftalens indgåelse, og dels til at selskabet kan søge at drage sælger til ansvar, såfremt der efter handlens indgåelse konstateres mangler ved ejendommene eller andre brud på garantier.

Det er selskabets strategi at fortsætte væksten i såvel aktivitetsomfang samt indtjening, hvilket betyder, at selskabet vil fortsætte opkøb af ejendomme til porteføljen. Det kan dog ikke udelukkes, at muligheden for at købe ejendomme i fremtiden, på vilkår og betingelser der er tilfredsstillende for Copenhagen Capital A/S, bliver begrænset i en kortere eller længere periode. Afståelse fra køb af ejendomme kan medføre, at Copenhagen Capital A/S' langsigtede strategiske mål ikke kan opnås.



Salg af ejendomme

Copenhagen Capital A/S investeringsstrategi er at være langsigtet investor med drift af ejendommene i Storkøbenhavn. Der kan dog opstå situationer, hvor selskabet beslutter at sælge en eller flere ejendomme, såfremt selskabet føler, at prisen er rigtig, og provenuet kan placeres i andre ejendomme med højere udviklings- og afkastpotentiale.

Salgsprisen for ejendomme ved et eventuelt fremtidigt salg er forbundet med usikkerhed, da salgsprisen afhænger af en lang række forhold, herunder ejendommens lejeindtægter, sammensætningen af kunder, ejendommens beliggenhed og stand, det generelle renteniveau og markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet samt markedsbestemte afkastkrav.



LEDELSEN

BESTYRELSEN



Christian Rossing Lønberg

Bestyrelsesformand

Mand, født 1967, ikke uafhængig

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Antal aktier i selskabet: 3.750 stamaktier og 2.500 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 9.925.000 stk. stamaktier og 16.250. stk. 40% Præferenceaktier 2032.

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022

Uddannet HD i finansiering og har erhvervsmæssig baggrund i den finansielle sektor. Han har betydelig erfaring som investor og rådgiver indenfor ejendomsinvesteringer i mere end 25 år og har været ansvarlig for ejendomstransaktioner og udvikling i Copenhagen Capital A/S siden etableringen i 2014.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Direktør i Asminderød Finans ApS.

Direktør og bestyrelsesmedlem i Cooper Invest Holding ApS og Cooper P/S.

Bestyrelsesmedlem i Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg & Thyholm ApS.

Bestyrelsesformand i Frederikssundsvej 11 ApS.



Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Kvinde, født 1982, ikke uafhængig

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Antal aktier i selskabet: Nærtstående ejer 9.900.000 stk. stamaktier og 12.500. stk. 40% Præferenceaktier 2032.

Deltaget i 6 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022.

Uddannet Cand.merc. i finansiering og strategisk management. Hun har med afsæt i en periode som management konsulent hos Bain Nordic arbejdet med digital innovation og strategi, senest som head of TV2 Play BTB og partnerships.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Bestyrelsesmedlem i Cooper Invest Holding ApS & Cooper P/S.



**Hans August Lund**

Bestyrelsesmedlem

Mand, født 1977, Uafhængigt medlem

Uddannet Cand.Polit

Genindvalgt i bestyrelsen i 2021
(Sad i bestyrelsen i 2018 & 2019)Antal aktier i selskabet: 2.200.000 stk.
stamaktier.

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022

Uddannet Cand.polit. og har erhvervsmæssig erfaring fra sin tid som direktør i Goldman Sachs i London. Han arbejder i dag som økonom og investor med særlig erfaring indenfor ejendomsinvestering, food & beverage og sustainability.

Ledelseshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Adm. Direktør i H.A.L. HOLDING ApS, COFOCO FOOD ApS, DRIFTSSKABET STORE KONGENSGADE 90 ApS, Cofoco Food Holding ApS, COFOCO LE MARCHÉ ApS, AL 119 ApS, NIELS BOHRS ALLE 2A ApS, BRAGESGADE 8A ApS, ISLANDS BRYGGE 11 ApS & Klima Invest ApS.

Direktør i EJENDOMSSKABET NØRREBROGADE 98 ApS, EJENDOMSSKABET HEIMDALSGADE 35-37, KØBENHAVN ApS, Sturlasgade, København ApS, ATLE ApS, RM80 ApS, Hallegård Ejendom ApS, Engros ApS, DM Sustainable ApS, Strandhotellet 2020 ApS, Tomsgårdsvej 28 ApS & Siemens Gaard Svaneke ApS.

Bestyrelsesmedlem i COPENHAGEN FOOD COLLECTIVE ApS, BORNHOLMS MOSTERI A/S, I/S Festivalen, Ricco's Kaffe ApS & Den Grønne Rejse ApS.



**Paul Wissa Hvelplund**

Bestyrelsesmedlem

Mand, født 1967, Uafhængigt medlem

Indvalgt i bestyrelsen i 2020

Antal aktier i selskabet: 15.314.861 stk. stamaktier og 3.960.551 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 135.654 stk. stamaktier og 11.250 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022.

Uddannet Cand.merc. i erhvervsøkonomi og ledelse og Gemnolog. Han driver egen ure- og smykkeforretning i København (2. generation) gennem Hvelplund Watches & Jewellery. Paul er derudover ejendomsinvestor i Storkøbenhavn.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Adm. direktør i Thyholm Holding ApS.

Direktør og bestyrelsesmedlem i P.W.H ApS, i E. Hvelplund ApS & Hvelplund Ejendomme ApS.

Direktør i Form Invest ApS, JE Hvelplund Holding ApS, NM Hvelplund Holding ApS, SA Hvelplund Holding ApS & E. Hvelplund Holding ApS.

Bestyrelsesformand i Thyholm ApS.

DIREKTIONEN**Rasmus Bonde Greis**

Direktør siden 2021

Mand, født 1988

Antal aktier i selskabet: 52.500 stk. stamaktier, 5.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 og 480.087 stk. warrants. Nærtstående ejer 1.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Uddannet Cand.merc finansiering og strategisk management & CEMS MIM. Har bl.a. haft ansvaret for etableringen og opbygningen og salget af Copenhagen Suites ApS samt opbygning og udvikling af koncernens ejendomsportefølje.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Direktør i Bird Hill Properties ApS & Vida Boa ApS.

Direktør og Bestyrelsesmedlem I Frederikssundsvej 11 ApS.



BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSERHVERV

I henhold til selskabets vedtægter punkt 5.1 består bestyrelsen af 3 til 5 medlemmer og op til 3 suppleanter, der vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen varetager selskabets overordnede og strategiske ledelse, herunder ansættelse af direktionen, fastlæggelse af strategi, handlingsplaner, mål og budgetter, udstikning af rammerne for risikostyring og kontrolprocedurer mv.

Bestyrelsen har følgende forretningsadresse:
Copenhagen Capital A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Bestyrelsens størrelse vurderes at være passende, idet en bestyrelse med 3 til 5 medlemmer er tilstrækkeligt stor til at have en nuanceret sammensætning af kompetencer og erfaring, og samtidig ikke er større end, at medlemmerne hurtigt kan samles.

Der er ingen slægtskab mellem individuelle bestyrelses- og/eller direktionsmedlemmer, det bemærkes at Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen er svigerinde til Christian Rossing Lønberg. Bestyrelsen vurderes at være uafhængig af selskabet.

VEDERLAGSPOLITIK FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

Selskabet har i henhold til Selskabslovens §139 og 139a vedtaget en 'Vederlagspolitik for Copenhagen Capital A/S' og 'Overordnede retningslinjer for incitamentsaflønnning af bestyrelse og direktion i Copenhagen Capital A/S', der begge er offentliggjort på koncernens hjemmeside; copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Der er for 2022 udarbejdet en Vederlagsrapport i henhold til Selskabslovens §139b, der fremlægges til vejledende afstemning på selskabets generalforsamling. Vederlagsrapporten er offentliggjort på koncernens hjemmeside; copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Øvrige oplysninger

I medfør af selskabets vedtægter vælges bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Til bestyrelsen kan kun vælges personer, som er yngre end 75 år på valgtidspunktet. Bestyrelsesmedlemmer afgår senest på førstkomende generalforsamlingen efter at de er fyldt 75 år.





AKTIONÆRINFORMATION

Selskabet tilstræber at holde aktionærerne løbende orienteret om koncerns udvikling gennem en aktiv kommunikationspolitik, som tager udgangspunkt i åbenhed, redelighed og tilgængelighed.

Copenhagen Capital A/S har pr. 31.12.2022 i alt 99.019.913 kapitalandele á nom. kr. 1,00 fordelt på 2 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen.

Selskabets aktiekapital består af 49.019.913 stk. stamaktier med fondskode ISIN DK0060093607 og kortnavn CPHCAP ST og 50.000.000 stk. præferenceaktier med fondskode ISIN DK0060732980 og kortnavn CPHCAP PREF.

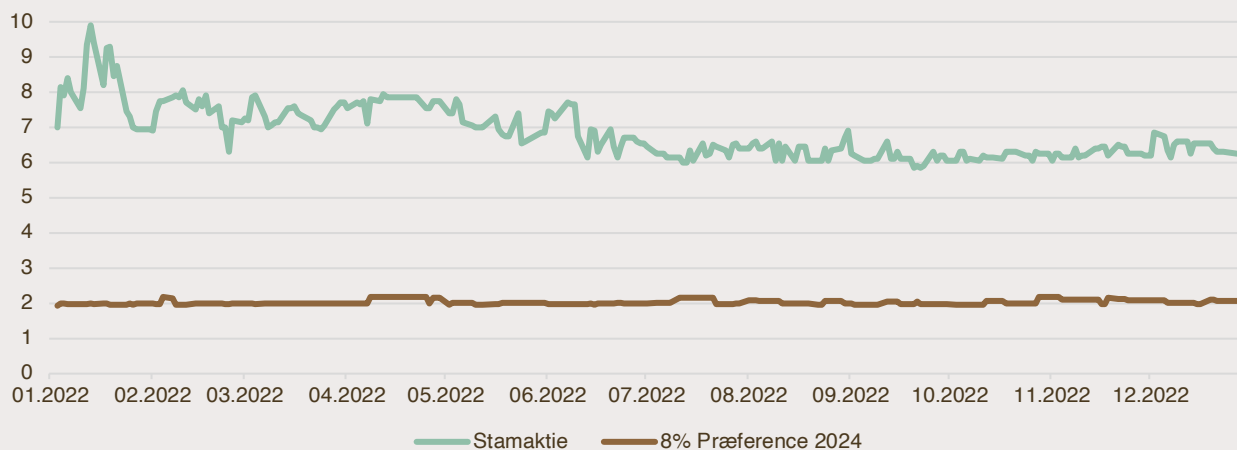
Stamaktien lukkede året i kurs 6,45, hvilket betød en stigning på 6,4% inkl. udbytte i 2022, hvor kursen ultimo

2021 var 6,45, og der blev i 2022 udbetalt 0,40 kr. i udbytte.

Præferenceaktien lukkede året i kurs 2,06, svarende til en stigning et samlet afkast på 7,4% efter indregning af udbytte på kr. 0,08.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året t.kr. 419.178.

Copenhagen Capital A/S stamaktie har over de seneste 5 regnskabsår haft et gennemsnitligt samlet afkast (kursudvikling + udbytte) på 22,1% p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 9,7% p.a., og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 13,1% p.a.





EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S aktiekapital består pr. 7. marts 2023 af i alt 111.519.913 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 111.519.913. Aktierne er opdelt i 3 aktieklasser, 49.019.913 Stamaktier, 50.000.000 8% Præferenceaktier 2024 og 12.500.000 40% Præferenceaktier 2032. Alle klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihæندهaver.

Copenhagen Capital A/S havde pr. 31.12.2022 over 900 navnenoterede aktionærer. Koncernen ejer pr. regnskabsgodkendelsesdagen 1.000.000 stk. Stamaktier og 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024, svarende til 33,28% af selskabets aktiekapital og 2,04% af selskabets stamkapital. På den kommende generalforsamling vil egen beholdningen af 8% Præferenceaktier 2024 blive foreslået annulleret.

Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	31,25%	17,29%	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	20,20%	8,89%	Hultmannsvej 6, Hellerup
Atlas Equity ApS	20,40%	8,97%	Østerled 4, 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	9,30%	5,33%	Vestagervej 1, København Ø
H.C. Holding. Investeringsaktieselskab	0,00%	7,00%	Energivej 30, Ballerup



UDBYTTEPOLITIK

Copenhagen Capital har som årlig målsætning at udbetale halvdelen af resultatet før værdireguleringer og skat som udbytte, heraf forlods til præferenceaktionærerne i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser. Selskabets 8% præferenceaktier 2024 modtager udbytte svarende til 8% af deres nominelle værdi. Selskabets 40% Præferenceaktier 2032 modtager udbytte svarende til 40% af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Såfremt udbyttet til præferenceaktierne ikke vedtages, vil det have en kumulativ effekt ved at blive tillagt den senere indfrielseskurs.

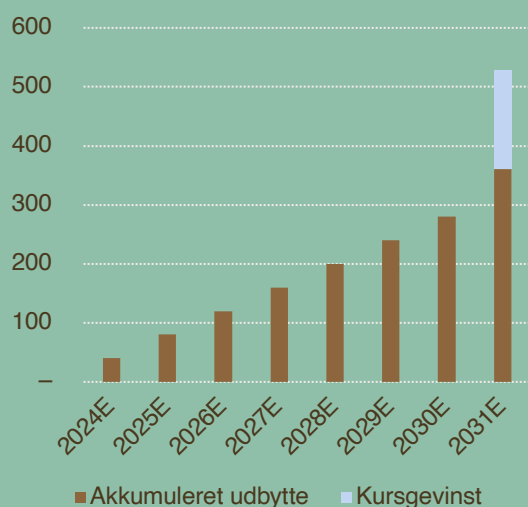
ÅRETS UDBYTTE

Bestyrelsen vil på årets generalforsamling stille forslag om udbetaling af udbytte til selskabets præferenceaktier, svarende til 8% af deres nominelle værdi kr. 0,08 pr. aktie og udbytte på 10% af stamaktiernes nominelle værdi, svarende til kr. 0,10 pr. aktie. Udbyttet til stamaktionærerne er beregnet som et ordinært udbytte på 10%.

SENESTE 3 ÅRS UDBYTTEBETALINGER

	2020	2021	2022
Stam.	0,00	0,40	0,10
8% Præf.	0,08	0,08	0,08
40% Præf.	NA	NA	0,00

AKKUMULERET UDBYTTE AF 40% PRÆFERENCEAKTIE 2032



POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

Selskabets præferenceaktier giver fortrinsret til provenu ved udlodninger fra selskabet som følge af:

- En nedsættelse af aktiekapital (med udlodning til aktionærerne),
- eventuelt udbytte og/eller
- selskabets likvidation.

Det vil sige, at sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af præferenceaktier.

Præferenceretten skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på 8%, det vil sige DKK 0,08 per aktie à DKK 1 for 8% præferenceaktierne 2024, henholdsvis en årlig kumulativ forrentning på 40%, det vil sige DKK 0,40 per aktie à DKK 1 for 40% præferenceaktierne 2032. Forrentningen regnes i første omgang fra registreringen af præferenceaktierne i Erhvervsstyrelsen og til kalenderårets udløb og derefter årligt. I tilfælde af selskabets likvidation skal præferenceaktionærerne tillige forlods modtage et beløb svarende til den kurs, hvortil præferenceaktierne kunne være indløst af selskabet, jf. nedenfor.

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt senest 1. maj eller førstkommande bankdag derefter i det omfang, selskabet har truffet beslutning om udbetaling af udbytte. 8% præferenceaktierne 2024 er foranstillet 40% præferenceaktierne 2032. 40% præferenceaktierne 2032 modtager således alene provenu fra udlodninger, når 8% præferenceaktierne 2024 har modtaget deres fulde præferenceafkast. Ved udbetalinger af udbytte på den ordinære generalforsamling, kan det årlige præferenceafkast dog udbetales til 40% præferenceaktierne 2032, når 8% præferenceaktierne 2024 har fået deres årlige præferenceafkast, ligesom et evt. derefter overskydende udbytte, der sammen med præferenceafkastet kan rummes indenfor årets ordinære resultat, kan udbetales til stamaktierne.

Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktier i en udlodning, skal ethvert overskydende provenu i forbindelse med udlodninger fra selskabet alene og ubegrænset tilgå indehaverne af stamaktier, idet beløbet fordeles mellem dem pro rata i forhold til deres beholdning af stamaktier.

Bestyrelsen kan til enhver tid træffe beslutning om, at kapitalejere af præferenceaktier skal lade deres præferenceaktier indløse helt eller delvist af selskabet, jf. selskabslovens § 69. I tilfælde af delvis indløsning skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes



beholdning af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser på tidspunktet for beslutningen. Hvis antallet af præferenceaktier der skal indløses, ikke går op, skal bestyrelsen træffe beslutning om fordeling af de overskydende præferenceaktier. Såfremt samtlige ejere af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser tiltræder det, kan bestyrelsen dog beslutte, hvilke præferenceaktier der skal indløses.

- For 8% præferenceaktier 2024 fastsættes kursen som følger: Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2024, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 2 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller senere, skal indløsningskursen være DKK 2 pr. præferenceaktie à DKK 1 med tillæg af DKK 0,05 pr. år fra den 1. januar 2024.
- For 40% præferenceaktier 2032 er indløsningskursen DKK 10 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes den 1. januar 2032 eller senere, skal indløsningskursen tillægges DKK 0,25 pr. år fra den 1. januar 2032.
- 40% præferenceaktier 2032 kan først indløses, når alle 8% præferenceaktier 2024 er indløst eller konverteret til stamaktier.
- Kapitalejere af præferenceaktier skal ved indløsning, foruden den nævnte kurs pr. præferenceaktie, være berettiget til et beløb svarende til ikke udloddede præferenceafkast baseret på den ovennævnte årlige forrentning på 8% for 2024 præferenceaktierne og 40% for 2032 præferenceaktierne.

Indløsningen gennemføres på dagen 3 måneder efter, at bestyrelsen har truffet beslutning derom. Såfremt indløsningskursen anfægtes, jf. selskabslovens § 67, udbetales indløsningsbeløbet, når der foreligger en endelig afgørelse af spørgsmålet.

8% præferenceaktier 2024 der ikke er indløst den 1. januar 2025, kan til enhver tid af indehaveren kræves konverteret til stamaktier med samme nominelle værdi, det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved konvertering. Bestyrelsen skal ved førstkommande generalforsamling efter en anmodning stille forslag om konvertering, som generalforsamlingen skal godkende. Fordelingen af aktiekapital mellem stamaktier og præferenceaktier skal ændres som følge heraf.

40% præferenceaktier 2032, der ikke er indløst den 1. januar 2033, kan til enhver tid af indehaveren kræves konverteret til stamaktier med samme nominelle værdi,

det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved konvertering. Bestyrelsen skal ved førstkommande generalforsamling efter en anmodning stille forslag om konvertering, som generalforsamlingen skal godkende. Fordelingen af aktiekapital mellem stamaktier og præferenceaktier skal ændres som følge heraf.



GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg, bestyrelsesmedlem Hans August Lund, bestyrelsesmedlem Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen og bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund er på valg ved generalforsamlingen 2023.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen afholdes d. 25. april 2023, kl. 10:00 på i lokalet 'Udenrigsministeriet' beliggende Kongens Nytorv 5, 1050 København K.

ØKONOMISK RAPPORTERING

Copenhagen Capital offentliggør helårsregnskab og det ikke revideret halvårsregnskab. Regnskaberne offentliggøres på selskabets hjemmeside, www.copenhagencapital.dk

FINANSKALENDER 2023

07. marts 2023	Årsrapport 2022
25. april 2023	Ordinær generalforsamling
23. maj 2023	Periodemeddelelse 1. kvartal 2023
22. august 2023	Halvårsrapport 2023
21. november 2023	Periodemeddelelse 3. kvartal 2023

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til <http://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
kontakt@copenhagencapital.dk



Rådmandsgade 43-45, København N

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står overfor.

I forbindelse med digital indberetning efter ESEF-forordningen er det vores opfattelse, at indberetning af årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet "copenhagencapital-2022-12-31-da.zip", i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionærerne i Copenhagen Capital A/S

Revisionspåtegning på regnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Copenhagen Capital A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 26. april 2022 for regnskabsåret 2022.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.



<i>Centralt forhold ved revisionen</i>	<i>Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen</i>
<p>Værdiansættelse af investeringsejendomme</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 1.026 mio. (2021: DKK 1.112 mio.).</p> <p>Investeringejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi baseret på ledelsens skøn over afkastkrav ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Ved opgørelse af dagsværdien for de enkelte ejendomme indgår afkastkrav som en betydelig forudsætning.</p> <p>Vi fokuserede på måling af koncernens investeringsejendomme, fordi der er tale om subjektive regnskabsmæssige skøn, som bygger på en betydelig forudsætning fastlagt af ledelsen. Ændringer i forudsætningen kan have en væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.</p> <p>Der henvises til noterne 1, 2, 9 og 10 i koncernregnskabet.</p>	<p>Forholdet er behandlet således i revisionen</p> <p>Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces og metode for fastsættelse af dagsværdier, herunder proces for indsamling af data og fastlæggelse af væsentlige forudsætninger. Vi vurderede kontrolaktiviteter relateret til processen, herunder design og om kontrollerne var implementeret.</p> <p>Vi vurderede ledelsens fastsatte afkastprocenter ved at sammenholde med de afkastkrav, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, valuarvurderinger for udvalgte ejendomme, samt vores markedskendskab. Vi udfordrede ledelsens fastsættelse af afkastkrav henset stigning i inflation og renteniveau.</p> <p>Vi vurderede stikprøvevis ledelsens forventede fremtidige betalingsstrømme på de enkelte ejendomme, herunder de forventninger til genudlejning, lejereguleringer og omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse mv., samt sammenholdt til realiserede betalingsstrømme.</p>

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.



Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres.



Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskabet for Copenhagen Capital A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, med filnavnet "copenhagencapital-2022-12-31-da.zip", er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet "copenhagencapital-2022-12-31-da.zip", i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, 7. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Henrik Kyhnauv
statsautoriseret revisor
mne40028

Sune Christensen Bjerre
statsautoriseret revisor
mne47832





KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Note	2022	2021	2022	2021
Nettoomsætning	3	43.013	36.123	1.845	0
Driftsomkostninger ejendomme		-7.215	-7.347	0	0
Bruttoresultat		35.797	28.775	1.845	0
Personaleomkostninger	4	-2.723	-4.161	-2.723	-1.950
Andre eksterne omkostninger	5	-5.119	-2.129	-4.780	-3.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-171	-142	-171	-142
Resultat før finansielle poster (EBIT)		27.785	22.344	-5.829	-5.940
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	11	0	0	105.188	154.121
Finansielle indtægter	6	44	34	12.520	10.392
Finansielle omkostninger	7	-9.790	-7.148	-182	-1.102
Indtægter fra solgte aktiviteter		0	1.623	0	0
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		18.039	16.853	111.697	157.471
Dagsværdiregulering af ejendomme	9	35.391	162.695	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	17	68.729	15.586	0	0
Realiseret gevinst ejendomme/gæld		24.539	1.766	0	0
Resultat før skat		146.699	196.900	111.697	157.471
Skat af årets resultat	8	-34.517	-37.363	-4.868	-4.135
Årets resultat/totalindkomst		112.181	159.536	106.829	153.337
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således					
Copenhagen Capital		106.829	153.337	0	0
Minoritetsinteresser		5.352	6.200	0	0
Totalindkomst i alt		112.181	159.536	0	0
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	2,12	3,14		
Udvandet resultat pr aktie (EPS-D)	20	2,11	3,12		



Balance pr. 31 december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Aktiver	Note	2022	2021	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	198	258	198	258
Investeringsjendomme	9 & 10	1.025.500	1.112.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	376.890	337.234
Langfristede aktiver		1.025.698	1.112.258	377.088	337.492
Tilgodehavender fra salg	13	0	0	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	174.854	153.795
Andre tilgodehavender		80.459	669	1.975	750
Likvide beholdninger		21.355	10.346	835	5.567
Kortfristede aktiver		101.814	11.015	177.664	160.112
Aktiver i alt		1.127.512	1.123.273	554.752	497.604



Balance pr. 31 december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Passiver	Note	2022	2021	2022	2021
Aktiekapital	14	99.020	98.931	99.020	98.931
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	152.551	131.031
Overført resultat		443.575	371.339	291.025	240.309
Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S' andel af egenkapital		542.595	470.271	542.595	470.271
Minoritetsinteresser		1.268	14.686	0	0
Egenkapital i alt		543.863	484.957	542.595	470.271
Realkreditgæld	17	441.881	462.707	0	0
Udskudt skat	12	95.826	75.894	9.391	3.417
Anden gæld		484	13.402	484	0
Langfristede forpligtelser		538.191	552.003	9.875	3.417
Kortfristet del af realkreditgæld	17	7.309	9.614	0	0
Bankgæld		0	55.817	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	0	22.052
Skyldig skat		12.753	1.903	1.617	688
Leverandørgæld		2.286	2.350	613	174
Anden gæld		6.923	2.095	51	1.003
Deposita		16.187	14.535	0	0
Kortfristede forpligtelser		45.457	86.314	2.282	23.916
Passiver i alt		1.127.512	1.123.273	554.752	497.604



Egenkapitalopgørelse ('000)		Koncern				
2022	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Minoritets interesser	Egenkapital
Egenkapital primo	98.931	39.938	23.607	307.795	14.686	484.956
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	5.913	100.916	5.352	112.181
Totalindkomst i alt	0	0	5.913	100.916	5.352	112.181
Transaktioner med ejere						
Frafald og kursreg. af warrants	0	0	0	-385	0	-385
Kapitalforhøjelse	88	80	0	0	-1.770	-1.602
Tilbagekøb af egne aktier	0	-10.680	0	0	0	-10.680
Udbetaling af udbytte	0	0	-23.607	0	-17.000	-40.607
Transaktioner med ejere i alt	88	-10.600	-23.607	-385	-18.700	-53.274
Egenkapital pr. 31.12.2022	99.019	29.338	5.913	408.326	1.268	543.863
2021						
Egenkapital primo	96.557	37.801	4.000	178.065	31.731	348.154
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	23.607	129.605	6.200	159.411
Totalindkomst i alt	0	0	23.607	129.605	6.200	159.411
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	125	0	125
Kapitalforhøjelse	2.374	2.137	0	0	0	4.511
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	0	0	0	-23.245	-23.245
Udbetaling af udbytte	0	0	-4.000	0	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	2.374	2.137	-4.000	125	-23.245	-22.609
Egenkapital pr. 31.12.2021	98.931	39.938	23.607	307.795	14.686	484.956



Egenkapitalopgørelse ('000)	Modervirksomhed					
	2022	Selskabs kapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter indreværdismetode	Udbytte	Overført resultat
Egenkapital primo	98.931	39.938	131.031	23.607	176.764	470.270
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	21.520	5.913	79.396	106.829
Totalindkomst i alt	0	0	21.520	5.913	79.396	106.829
Transaktioner med ejere						
Frafald og kursreg. af warrants	0	0	0	0	-385	-385
Kapitalforhøjelse	89	80	0	0	0	168
Tilbagekøb af egne aktier	0	-10.680	0	0	0	-10.680
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-23.607	0	-23.607
Transaktioner med ejere i alt	89	-10.600	0	-23.607	-385	-34.504
Egenkapital pr. 31.12.2022	99.020	29.337	152.551	5.913	255.775	542.595
2021						
Egenkapital primo	96.557	37.801	47.325	4.000	130.740	316.423
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	83.706	23.607	45.899	153.212
Totalindkomst i alt	0	0	83.706	23.607	45.899	153.212
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	0	125	125
Kapitalforhøjelse	2.374	2.137	0	0	0	4.511
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-4.000	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	2.374	2.137	0	-4.000	125	636
Egenkapital pr. 31.12.2021	98.931	39.938	131.031	23.607	176.764	470.270



Pengestrømsopgørelse ('000)	Koncern		Moder		
	Note	2022	2021	2022	2021
Årets resultat før skat		146.699	196.900	111.697	157.471
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	-105.188	-152.497
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-104.120	-180.047	0	0
Betalt skat		-187	0	-187	0
Andre reguleringer	15	-4.482	2.865	-94	-6.817
Ændring i driftskapital	15	2.378	3.759	-323	-1.004
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		44	34	12.520	15.392
Betalte finansielle omkostninger		-9.790	-7.148	-182	-1.102
Pengestrømme fra driftsaktivitet		30.541	16.363	18.244	11.443
Køb af materielle anlægsaktiver	9	-110	-116	-110	-116
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	9	-11.300	-119.084	0	0
Salg af investeringsejendomme	9	133.191	22.482	0	0
Forudbetaling vedr. investeringsejendomme		-77.821	0	0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	-40	-19.051
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	11.679	862
Pengestrømme til investeringsaktivitet		43.960	-96.718	11.529	-18.305
Optagelse af gæld	16	218.220	128.001	0	0
Afdrag på gæld	16	-228.438	-42.856	0	0
Finansiering fra minoritetsinteresser		-17.000	-19.011	0	0
Finansiering fra øvrige parter		-2.155	0	-385	0
Kontant kapitalforhøjelse		168	4.511	168	4.511
Betalt udbytte		-23.607	-4.000	-23.607	-4.000
Køb af egne aktier		-10.680	0	-10.680	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-63.492	66.645	-34.505	511
Årets pengestrømme		11.009	-13.710	-4.732	-6.351
Likvider primo		10.346	24.056	5.567	11.918
Likvider ultimo		21.355	10.346	835	5.567



NOTEOVERSIGT

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER
3. NETTOOMSÆTNING
4. PERSONALEOMKOSTNINGER
5. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR
6. FINANSIELLE INDTÆGTER
7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER
8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT
9. LANGFRISTEDE AKTIVER
10. INVESTERINGSEJENDOMME
11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER
12. UDSKUDT SKAT
13. TILGODEHAVENDE FRA SALG
14. EGENKAPITAL
15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL OG ANDRE REGULERINGER
16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSÅKTIVITETER
17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI
18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER
19. NÆRTSTÅENDE PARTER
20. RESULTAT PR. AKTIE
21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN
22. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDE OG FORTOLKNINGSBIDRAG



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2022 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Koncern- og årsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste kr. 1.000. Selskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 7. marts 2023 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 25. april 2023.

Implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital har implementeret alle nye og reviderede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU, og som har virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er godkendt af IASB. Ingen af disse vurderes dog at få væsentlig indflydelse på Copenhagen Capital.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter Copenhagen Capital A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når modervirksomheden har bestemmende indflydelse over virksomheden, mulighed for eller ret til at modtage variabelt afkast fra virksomheden og mulighed for at anvende den bestemmende indflydelse til at påvirke størrelsen af afkastet. I denne vurdering indgår bl.a., at en virksomhed skal konsolideres, når koncernen har de facto kontrol over virksomheden, selv om flertallet af aktier eller stemmer ikke ejes af koncernen.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Copenhagen Capital A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter.

De regnskaber der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Koncernen har minoritetsinteresser tilknyttet et af ejendomsselskaberne. Minoritetsinteressernes andel medtages i koncernregnskabet samt deres andel præsenteres særskilt under fordeling af årets resultat og deres andel af egenkapitalen. Minoritetsinteresser omfatter aktionærer med ikke bestemmende indflydelse i dattervirksomhederne.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt indtægter fra gebyrer. Hertil kommer bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen, og påvirker således ikke driftsresultatet.

Moderselskabets nettoomsætning består af provisioner i forbindelse med køb og salg af ejendomme og administration af ejendomsselskaber.

Indtægter måles til salgsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Lejeindtægten indregnes lineært over den aftalte lejeperiode, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Omsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i den periode, som leveringen af ydelsen relaterer sig til. Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fællesomkostninger, skatteomkostninger, afgifter samt



andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi, og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning, og aktiveres på ejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til selskabets ansatte og bestyrelsen.

Aktiebaseret vederlæggelse

For egenkapitalafregnede aktie- og tegningsoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen. Dagsværdien måles efter Black Scholes-modellen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er relateret til honorering af management selskab, revision, omkostninger ved at være børsnoteret samt aktiebog.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Gevinst/tab ved salg af ejendomme

Gevinst/tab ved salg af ejendomme omfatter forskellen mellem salgsværdi af ejendommen fratrukket salgsomkostninger og ejendommens indregnede værdi under investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af realkreditgæld

Dagsværdiregulering af realkreditgæld indeholder regulering af realkreditgæld til dagsværdi.

Skat af årets resultat og udskudt skat

Årets skat i selskabet og dattervirksomheder, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning, hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

I koncernregnskabet indregnes den udskudte skat vedrørende ejendomme på grundlag af koncernens anskaffelsessum for ejendommene, hvilket medfører at koncernens udskudte skat på ejendommen er ca. 35 mio.kr mindre end den i datterselskaberne opgjorte udskudte skat.

BALANCE

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider og aktivernes skønnede scrapværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid
Driftsmidler	3 - 5 år
IT-Udstyr	3 - 5 år
Hverken driftsmidler eller it-udstyr har en indarbejdet scrapværdi.	



Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten andre driftsindtægter.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investerings ejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af et eller flere aktiver.

Betragtes erhvervelsen som en virksomhedssammenslutning, anvendes overtagelsesmetoden, og eventuel forskel mellem købsvederlaget og dagsværdien af de overtagne nettoaktiver indregnes som goodwill.

Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af et eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 19 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom, samt en terminalværdi der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investerings ejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investerings ejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes ved første indregning til kostpris, og måles efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi (equity-metoden) opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af ikke-realiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives svarende til den negative indre værdi. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af interne avance/tab.

Udbytte fra kapitalandele modregnes i kapitalandeleles værdi på balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncernfordringer. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingsevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi. Et tab bliver indregnet efter ECL-modellen i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som det modregnes i tilgodehavendet.

Der foretages desuden nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter bl.a. deposita for koncernens lejemål og øvrige tilgodehavender i forbindelse med koncernens aktivitet. Andre tilgodehavender indregnes til aromatiseret kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Egenkapital

Selskabets køb af egne aktier er fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Udbytte

Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalopgørelsen, udbyttet skal vedtages på generalforsamlingen, og udbetales derefter.

Deposita

Deposita omfatter indbetalt deposita og forudbetalt leje fra ejendommenes lejere.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser

Realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme, andre finansielle forpligtelser og deposita indregnes ved lånoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi over resultatet, idet realkreditgæld i henhold til koncernens investeringsstrategi løbende måles, overvåges og rapporteres til selskabets direktion og bestyrelse til dagsværdi. Andre finansielle forpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen udarbejdes efter den indirekte metode. Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter inkl. renter fra leasing og brugsretsaktiver. Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af fremmedkapital via realkreditgæld og andre finansieringskilder, afdrag og indfrielse af fremmedkapital samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har alene ét driftssegment, investering i ejendomme, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

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

Resultat pr. aktie =

Resultat efter skat / Gns. antal ordinære aktier i omløb (IAS 33)

Udvandet resultat pr. aktie =

Resultat efter skat / Udvandet gns. ordinære antal aktier korrigeret for præferenceaktiernes udbyttet (IAS 33)

Egenkapitalforrentning =

Resultat efter skat / Gns. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =

Egenkapital ultimo - (Antal præferenceaktier ultimo x indløsningskurs) / Antal stamaktier 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

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 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 i 2018-2022 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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. Det 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. Såfremt udbytte ikke vedtages, vil den have en kumulativ effekt ved at blive tillagt til den senere indfrielseskurs.

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-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendomme bliver efter en turnusordning med 3-årig rotation vedtaget af bestyrelsen, foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International Danmark A/S. Der henvises til note 9 og 10.

Følgende ejendomme er vurderet op til årsafslutningen:

- Købmagergade 61, København K
- Niels Hemmingsens Gade 4, København K
- Stavangergade 6, København Ø
- Ulrikkenborg Alle 13-17, Lyngby

Herudover har ledelsen ekstraordinært indhentet en erklæring om vurdering af fast ejendom fra Lintrup & Norgart, som har gennemgået selskabets metode for værdiansættelse, de anvendte afkastkrav, markedslejeniveauer samt værdiansættelse af porteføljen. Lintrup & Norgart har konkluderet, at der er kontinuitet i vurderingsarbejdet, at vurderingerne er foretaget på et særdeles veldokumenteret, underbygget og metodisk grundlag, og at metodevalget resulterer i et solidt og troværdigt grundlag, der med høj grad af sikkerhed afspejler investeringsejendommens dagsværdier.

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. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 9, der er en integreret del af koncernregnskabet.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Diskonteringsrenten er



fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger (ECB's langsigtede inflationsforventning på 2 %).

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med et kort opsigelsesvarsel fra lejernes side (typisk tre måneder) og uopsigelighed fra udlejers side. Der regnes ikke med tomgangsleje, da ejendommene er velbeliggende, og lejen er reguleret af lejelovens bestemmelse, hvilket betyder, at genudlejningsrisiko ved lejernes fraflytning er meget lav. Forventede lejeindtægter er baseret på aktuelle lejere, der normaliseres over tid til en forventet højere markedsleje.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10-19 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagt vedligeholdelses- og forbedringsarbejde er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejdet forventes udført.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning "Vejledning om oplysning om aktiver og forpligtelser til dagsværdi i årsrapporter", og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Ejendomme under udvikling og færdigudviklet investeringsejendomme præsenteres samlet under investeringsejendomme. For ejendomme under udvikling er der indarbejdet et individuelt risikotillæg, som tillægges afkastkravet.

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. 31. december 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 og 2 i dagsværdihierarkiet, 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. Der henvises til note 10, 16 og 17.

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. 31. december 2022 vurderet, at moderselskabet vil være i stand til at anvende det fremførbare underskud indenfor maksimalt en 5-årig periode. Beløbet er indregnet ved modregning i udskudt skat under langfristede passiver.

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 indenfor en 5-årig periode.



3. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Lejeindtægter mv.	42.101	35.777	0	0
Ejendomsadministration og services	912	346	1.845	0
I alt	43.013	36.123	1.845	0

Lejeindtægter opkræves typisk til betaling hvert d. 1. i en måned eller kvartal i henhold til indgået lejekontrakter. Ejendomsadministration og services faktureres senest, når arbejdet er udført med betalingsbetingelser på mellem 3 til 14. dage. Koncernens kreditrisiko vurderes til

at være 0%, (2021: 0%) baseret på at koncernens lejeindtægter og nuværende restancer er dækket ind via depositum eller forudbetalt leje. Der vurderes ikke at være en betydelig kreditrisiko med den nuværende kundesammensætning.

Kontraktlige minimums lejeindtægter ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Udløb uopsigelighed indenfor 1 år	16.140	22.850	84	81
Udløb uopsigelighed indenfor 2-5 år	12.453	15.195	0	0
Udløb uopsigelighed efter 5 år	338	924	0	0
Kontraktlige lejeindtægter i alt	28.931	38.969	0	0

4. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Løn og gager	3.647	5.668	3.647	1.927
Aktiebaseret vederlæggelse	-385	125	-385	125
Andre omkostninger til social sikring	40	23	40	23
Løn aktiveret	0	-1.655	0	0
Lønrefusion fra tidligere ledelse	-579	0	-579	0
I alt	2.723	4.161	2.723	2.075

Copenhagen Capital A/S har i 2021 hensat halvdelen af den skyldige løn til den tidligere ledelse i forbindelse med

en voldgiftssag. I 2022 er selskabet frifundet, hvorfor hensættelsen er indtægtsført.

Gennemsnitligt antal ansatte	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Antal ansatte	4	5	4	5



Ledelsesvederlag ('000)	Bestyrelse		Direktion	
	2022	2021	2022	2021
Bestyrelseshonorar	1.200	375	0	0
Bestyrelsesgodkendt rådgiverhonorar til formanden	0	400	0	0
Lønninger	0	0	1.020	1.705
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	125
Vederlag i alt	1.200	775	1.020	1.830

Ledelsen er ikke omfattet af bonusordninger tilknyttet resultatmål eller lignende. Der er medtaget lønninger til den tidligere direktion i 2021.

Aktiebaseret vederlæggelse ('000)

	2022	2021
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	0	125

2022	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	568.630	0,37
Tildelt i året stk.	0	0
Udnyttet i året stk.	-88.542	0,19
Udestående antal warrants ultimo	480.088	0,40

Alle warrants er modnet og kunne udnyttes frem til 31. december 2024.

2021	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	3.244.200	0,41
Tildelt i året stk.	198.509	0,63
Bortfaldne i året stk.	-500.000	0,77
Udnyttet i året stk.	-2.374.079	0,32
Udestående antal warrants ultimo	568.630	0,37

I forbindelse med ny direktørkontrakt er der pr. 1. juli 2021 udstedt 198.509 stk. warrants, der giver ret til tegning af 198.509 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 5,00 (reguleret til 4,68 i forbindelse med ekstraordinært udbytte i 2022), svarende til en værdi af 125 t.kr. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2024. Der er pr. statusdagen 480.087 udestående warrants, som kan udnyttes inden 31.12.2024.

Værdien af tildelingerne i 2021 er beregnet til t.kr. 125 på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 3,5 år.
- Risikofri rente: 0,00% p.a.
- Udnyttelseskurs: 5,00 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 4,80 pr. aktie
- Volatilitet: 20%



88.542 stk. af de udstedte warrants er udnyttet pr. 11. januar 2022 til kurs 1,9. Markedskursen på daværende tidspunkt var 6,5. De udnyttede warrants har medført et provenu på t.kr. 168,2.

750.000 stk. af de udstedte warrants er udnyttet pr. 23. december 2021 til kurs 1,9. Markedskursen på daværende tidspunkt var 6,55. De udnyttede warrants har medført et provenu på t.kr. 1.145,0.

1.375.000 stk. af de udstedte warrants er udnyttet pr. 7. maj 2021 til kurs 1,9. Markedskursen på daværende tidspunkt var 4,42. De udnyttede warrants har medført et provenu på t.kr. 2.612,5.

249.079 stk. af de udstedte warrants er udnyttet pr. 23. april 2021 til kurs 1,9. Markedskursen på daværende tidspunkt var 4,64. De udnyttede warrants har medført et provenu på t.kr. 473,3.

5. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Revision	1.143	1.249	649	1.238
Andre ydelser	139	79	31	0
I alt	1.282	1.328	679	1.238
Ydelser leveret af PwC	779	0	387	0
Ydelser leveret af Deloitte	503	570	292	480
Ydelser leveret af EY	0	758	0	758
I alt	1.282	1.328	679	1.238

Honorar for ydelser i 2022 er leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Ydelser vedrørende 2021 år er leveret af Deloitte.

Honorar for ikke-revisionsydelser leveret af PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab til koncernen udgør samlet t.kr. 139 i 2022, som er indeholdt i ovenstående tal.

Assistancen består primært af diverse erklæringer samt anden generel rådgivning

6. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Renteindtægter fra tilgodehavender m.v.	44	34	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	12.520	10.392
I alt	44	34	12.520	10.392



7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Renteomkostninger fra realkreditgæld og bank	9.695	7.136	93	81
Andre finansielle omkostninger	94	12	74	12
Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0	15	1.009
I alt	9.790	7.148	182	1.102

8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Aktuel skat	12.753	187	1.309	0
Ændring af udskudt skat	19.932	42.743	3.559	4.135
Reguleringer skat tidligere år	1.832	-5.567	0	0
Skat af årets resultat	34.517	37.363	4.868	4.135

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22 % af resultat før skat	32.274	43.318	24.112	34.643
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	-21.801	-30.508
Ej skattepligtige indtægter / udgifter	0	-388	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	2.243	-5.567	2.557	0
I alt	34.517	37.363	4.868	4.135
Effektiv skatteprocent	23,53%	18,98%	4,36%	2,63%



9. LANGFRISTEDE AKTIVER

2022 ('000)

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris primo	761.538	795	
Tilgang, køb	0	110	
Tilgang, forbedringer	11.300	0	
Afgang, salg	-101.096	0	
Kostpris ultimo	671.742	905	
Af- og nedskrivninger primo	0	-537	
Afgang, salg	0	0	
Årets afskrivning	0	-170	
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-707	
Dagsværdireguleringer primo	350.462	0	
Dagsværdiregulering i året	35.391	0	
Dagsværdiregulering, afgang salg	-32.095	0	
Dagsværdireguleringer ultimo	353.758	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.025.500	198	
2021 ('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsretsaktiver
Kostpris primo	656.242	4.894	8.119
Tilgang	58.209	116	0
Tilgang forbedringer	60.875	0	0
Afgang	-13.788	-4.215	-8.119
Kostpris ultimo	761.538	795	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-395	-2.985
Afgang, salg	0	0	2.985
Årets afskrivninger	0	-142	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-537	0
Dagsværdireguleringer primo	193.058	0	0
Dagsværdiregulering i året	162.695	0	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	-5.291	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	350.462	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.112.000	258	0



10. INVESTERINGSEJENDOMME

Nedenfor er de faktuelle oplysninger om ejendommene, værdier, afkastkrav mv.,

2022 ('000)	Ejendoms- værdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	41.100	1.072	982	90	38.340	3,52%	15.100	36,74%
Fanøgade 35-37, København Ø	44.500	1.062	1.062	0	41.902	3,50%	16.000	35,96%
Finsensvej 78, Frederiksberg	78.600	2.071	0	2.071	37.953	4,50%	37.600	47,84%
Heimdalsgade 39, København N	124.000	4.702	1.185	3.517	26.372	4,29%	50.400	40,65%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	71.100	2.083	1.552	531	34.133	3,68%	38.000	53,45%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	39.000	1.421	900	521	27.445	4,11%	16.200	41,54%
Købmagergade 61, København K	64.400	814	471	343	79.115	3,66%	18.100	28,11%
Læderstræde 11, København K	114.400	2.117	1.557	560	54.039	3,70%	44.100	38,55%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	31.400	478	115	363	65.690	3,62%	12.200	38,85%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	62.300	1.872	1.560	312	33.280	3,57%	28.300	45,43%
Prinsessegade 61-63, København K	57.600	1.393	1.219	174	41.350	3,71%	27.900	48,44%
Skindergade 40, København K	38.200	898	898	0	42.539	3,50%	14.700	38,48%
Stavangergade 6, København Ø	123.900	2.479	2.224	255	49.980	3,29%	36.800	29,70%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	34.400	1.014	1.014	0	33.925	3,63%	13.700	39,83%
Vestergade 4-6, København K	100.600	2.106	1.006	1.100	47.768	3,94%	36.000	35,79%
Total	1.025.500	25.582	15.745	9.837	40.087	3,78%	405.100	39,50%

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån og byggekreditter, som pr. balancedagen udgør t.kr. 481.648 (2021: t.kr. 528.138).

Oplysninger om metoder, forudsætninger m.v. for opgørelse af dagsværdier fremgår nedenfor samt af note

2. Alle ejendomme udlejes på bolig og erhvervskontrakter. Koncernen har boliger med 3 måneders opsigelsesvarsel og erhvervslejemål med forskellige opsigelsesvarsler, som er op til 5 år. Selskabet har historisk fundet det let at genudleje ledige lejemål.



2021 ('000)	Ejendoms- værdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	43.400	1072	982	90	40.485	3,03%	20.300	46,77%
Fanøgade 35-37, København Ø	46.000	1.062	1.062	0	43.315	3,25%	18.800	40,87%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.100	2.071	0	2.071	37.228	4,50%	39.800	51,62%
Frederikssundsvej 11, København NV	101.000	2.125	1.840	285	47.529	3,72%	41.100	40,69%
Heimdalsgade 39, København N	121.500	4.244	846	3.398	28.629	4,25%	44.800	36,87%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	68.900	2.083	1.552	531	33.077	3,49%	46.100	66,91%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	37.300	1.421	900	521	26.249	4,02%	18.600	49,87%
Købmagergade 61, København K	61.200	814	471	343	75.184	3,74%	24.000	39,22%
Læderstræde 11AB, København K	106.000	2.117	1.557	560	50.071	3,54%	44.500	41,98%
Møllegade 3, København N	31.500	666	581	85	47.297	3,41%	12.900	40,95%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	27.800	453	115	338	61.369	3,82%	15.900	57,19%
Ole Suhrs Gade 13-15 København K	65.500	1.872	1.560	312	34.989	3,34%	37.500	57,25%
Prinsessegade 61-63, København K	57.300	1.393	1.219	174	41.134	3,49%	29.300	51,13%
Skindergade 40, København K	30.900	898	898	0	34.410	3,50%	19.800	64,08%
Stavangergade 6, København Ø	108.900	2.431	2.176	255	44.796	3,34%	49.700	45,64%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	32.700	1.014	1.014	0	32.249	3,50%	18.400	56,27%
Vestergade 4-6, København K	95.000	2.106	1.006	1.100	45.109	3,60%	46.500	48,95%
Total	1.112.000	27.842	17.779	10.063	39.940	3,66%	528.100	47,49%

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

Budgetterne omfatter 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, under udvikling eller omfattet af karenperiode for istandsættelser efter 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. i ejendommen.

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 inklusive skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 9. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn +/- 10% udtrykker effekten ved en ændret leje på +/- 10%



2022 ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6	1.499	-442	1.057	0	7.300	-5.500	4.097
Fanøgade 35-37	1.817	-375	1.442	0	7.200	-5.500	5.006
Finsensvej 78	3.545	-145	3.400	0	9.400	-7.500	7.722
Heimdalsgade 39	5.574	-292	5.282	0	16.800	-12.700	11.895
Ingemannsvej 3A-C	3.411	-766	2.645	-10.000	12.600	-9.600	9.639
Islevhusvej 31-33	1.806	-436	1.370	0	5.600	-4.400	4.290
Købmagergade 61	2.490	-357	2.133	0	10.600	-7.900	7.689
Læderstræde 11AB	4.523	-546	3.977	0	17.800	-13.500	11.184
Niels Hemmingsens Gade 4	1.478	-318	1.160	0	4.900	-3.700	3.793
Ole Suhrs Gade 13-15	2.399	-718	1.681	0	11.100	-8.300	6.462
Prinsessegade 61-63	2.370	-685	1.685	0	9.400	-7.100	6.100
Skindergade 40	1.407	-105	1.302	0	6.600	-5.000	3.643
Stavangergade 6	4.134	-526	3.608	-3.000	26.900	-14.500	12.149
Ulrikkenborg Allé 13-17	1.590	-456	1.134	0	5.900	-4.400	4.196
Vestergade 4-6	4.590	-723	3.867	0	14.200	-11.000	10.888
Total	42.633	-6.890	35.743	-13.000	166.300	-120.600	108.751

*Der er indgået lejekontrakter, hvor lejer helt eller delvist afholder omkostninger til drift eller vedligeholdelse. Koncernens forventede omkostninger netto er oplyst.

2021 ('000)	Budget intægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6	1.440	-339	1.101	0	9.313	-6.587	4.752
Fanøgade 35-37	1.753	-310	1.443	0	8.204	-5.978	5.394
Finsensvej 78	3.475	-171*	3.304	0	9.220	-7.372	7.722
Frederikssundsvej 11	4.416	-478	3.938	-468	15.184	-11.974	11.871
Heimdalsgade 39	4.942	-371*	4.571	0	16.132	-12.651	11.628
Ingemannsvej 3A-C	3.098	-595	2.503	-1.000	14.850	-10.693	8.877
Islevhusvej 31-33	1.757	-436	1.321	0	5.030	-3.858	4.371
Købmagergade 61	2.429	-354	2.075	0	9.638	-7.353	6.495
Læderstræde 11AB	4.016	-627	3.389	0	17.750	-13.254	11.345
Møllegade 3	1.293	-233	1.060	-350	5.357	-3.930	3.792
Niels Hemmingsens G. 4	1.359	-323	1.036	0	4.131	-3.150	3.558
Ole Suhrs Gade 13-15	2.310	-667	1.643	0	13.447	-9.558	6.916
Prinsessegade 61-63	2.266	-557	1.709	0	10.114	-7.557	6.493
Skindergade 40	1.275	-168	1.107	-3.000	1.351	-1.287	3.643
Stavangergade 6	3.892	-554	3.338	-7.000	20.872	-15.405	11.653
Ulrikkenborg Allé 13-17	1.599	-436	1.163	0	5.539	-4.132	4.569
Vestergade 4-6	4.350	-1.085*	3.265	0	15.172	-11.306	12.083
Total	45.670	-7.704	37.966	-11.818	181.304	-136.045	125.160

*Der er indgået lejekontrakter, hvor lejer helt eller delvist afholder omkostninger til drift eller vedligeholdelse. Koncernens forventede omkostninger netto er oplyst.



11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Moder	
	2022	2021
Kostpris primo	217.737	199.548
Tilgang i årets løb	40	19.051
Afgang i året	-11.679	-862
Kostpris ultimo	206.098	217.737
Værdireguleringer primo	119.497	-25.698
Modtagne udbytter	-49.900	-5.000
Årets resultat	105.188	154.121
Akk. værdiregulering afgang i året	0	-225
Salg af kapitalandele	-3.993	-3.701
Værdireguleringer ultimo	170.792	119.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	376.890	337.234
Kapitalandel med positiv indre værdi	376.890	337.234



Navn	Hjemsted	Ejerandel 2022	Ejerandel 2021
Copenhagen Property Management ApS	København	0%	100%
Ewaldsgade 6 ApS	København	100%	100%
Fanøgade 35-37 ApS	København	100%	100%
Finsensvej 78 ApS	København	100%	100%
Frederikssundsvej 11 ApS*	København	50%	50%
Heimdalsgade 39 ApS	København	100%	100%
Ingemannsvej 3 ApS	København	100%	100%
Islevhusvej 31-33 ApS	København	100%	100%
Købmagergade 61 ApS	København	100%	100%
K/S Læderstræde 11	København	100%	100%
Møllegade 3 ApS	København	0%	100%
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS	København	100%	100%
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	0%	100%
Prinsessegade 61-63 ApS	København	100%	100%
OSG 13-15 ApS	København	100%	100%
Skindergade 40 ApS	København	100%	100%
Stavangergade 6 ApS	København	100%	100%
Stadionvej 92-94 ApS	København	100%	0%
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	København	100%	100%
Vestergade 4-6 ApS	København	100%	100%

*Frederikssundsvej 11 ApS er en dattervirksomhed pga. Copenhagen Capital A/S har overordnet kontrol over selskabet via den afgørende stemme i bestyrelsen.



12. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skat primo	-75.894	-39.463	-3.417	718
Året regulering af udskudt skat	-19.932	-36.431	-5.973	-4.135
Udskudt skat ultimo	-95.826	-75.894	-9.390	-3.417

Fordeling af udskudt skat	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Investeringsejendomme	-78.838	-79.306	-8.640	-4.505
Materielle anlægsaktiver	0	0	2	0
Skattemæssige underskud	0	4.125	0	1.088
Låneomkostninger og kursregulering af gæld	-16.989	-713	-752	0
Udskudt skat ultimo	-95.826	-75.894	-9.390	-3.417

Udskudt skat kan henføres til dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld.

Skatteværdien i moderselskabet er modregnet udskudt skat fra K/S Læderstræde 11.

I januar 2021 er der kommet et nyt styresignal, som muliggør genoptagelse af skatteansættelsen af et tidligere afsluttet projekt. Udfaldet af genoptagelsen kan medføre et yderligere fremførbart underskud i størrelsesordenen af maksimalt 15,7 millioner kr. Skatteansættelsen kan dermed få en positiv indvirkning i størrelsesordenen 0 – 3,5 mio. kr.

13. TILGODEHAVENDE FRA SALG

Der er ikke nedskrevet tilgodehavender pr. statusdagen, og der er i året udgiftsført tab for samlet t.kr. 132 (tabsprocent: 0,1%) og t.kr. 240 i 2021 (tabsprocent: 0,5%) Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr.

balancedagen. Modtagne deposita overstiger væsentligt de overforfaldne tilgodehavender hos lejere.

Der forventes en tabsprocent på 0%, da tilgodehavender er dækket af lejernes depositum. Koncernen har ikke afsat hensættelse til tab i 2022.



14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Moder	
	2022	2021	2022	2021
Ordinære aktier				
Selskabskapital primo	48.931	46.557	48.931	46.557
Kapitaltilførsel	89	2.374	89	2.374
Ordinære aktier ultimo	49.020	48.931	49.020	48.931
Præferenceaktier				
Selskabskapital primo	50.000	50.000	50.000	50.000
Kapitaltilførsel	0	0	0	0
Præferenceaktier ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000
Ordinære aktier ultimo	49.020	48.931	49.020	48.931
Præferenceaktier ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	99.020	98.931	99.020	98.931

Selskabskapitalen består pr. 31.12.2022 af 99.019.913 stk. aktier á nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 49.019.913 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. 8% præferenceaktier 2024. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret, og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne § 2.11, og har hverken stemmeret eller repræsentationsret, men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 8%. Der er tillige en vedtægtsbestemt indløsningskurs, som er 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024, herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten på udbytte på kr. 0,08 pr. 8% præferenceaktie 2024, svarende til den vedtægtsbestemte maksimale kumulative udbytteprocent for præferenceaktierne, samt kr. 0,10 pr. stamaktie. Koncernen ejer pr. 31.12.2022 1.765.283 stk. stamaktier (2021: 0). Der er ikke akkumuleret ikke-udbetalt udbytte til præferenceaktionærerne

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

Koncernens ledelse vurderer løbende, om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser.

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet egenkapitalforrentning efter skat gennem bl.a. en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld. Copenhagen Capital A/S arbejder

med en langsigtet kapitalstruktur, hvor målsætningen er en soliditetsgrad på mindst 30%. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 48,0% (2021: 43,2%).

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af selskabets aktier. Det tilstræbes løbende at kunne udlodde udbytte til præferenceaktierne svarende til den vedtægtsbestemte udbytteprocentsats.

Bestyrelsen har bemyndigelse til at erhverve egne aktier med en pålydende værdi på indtil 50% af selskabets kapital under forudsætning af, at vederlaget svarer til den, på erhvervelsestidspunktet, noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10%. Bemyndigelsen er givet frem til den 1. april 2025. Selskabet kan i perioder forsøge opkøb af egne aktier, såfremt ledelsen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, eller såfremt egne aktier med fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

Udlodning og tilbagekøb fastsættes altid med udgangspunkt i selskabets resultater, og skal ske under hensyntagen til selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan ikke anvendes til udbytteudlodning.



15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL OG ANDRE REGULERINGER

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Ændring i tilgodehavender	0	1.408	0	0
Ændring i andre tilgodehavender*	-1.969	1.837	-1.225	-719
Ændring i deposita	1.652	1.424	0	0
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	2.696	-910	901	-6.271
Ændring i driftskapital	2.378	3.759	-323	-6.990

Andre reguleringer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Afskrivninger	171	142	171	142
Renter og øvrige reguleringer	-4.653	2.723	-265	-9.290
Ændring i reguleringer	4.482	2.865	-94	-9.148

*Betaling af investeringsejendommen Stadionvej 92-94 på i alt t.kr. 77.821, er klassificeret som forudbetaling vedr. investeringsejendomme i pengestrømsopgørelsen.

Betalingen er foretaget inden skæringsdatoen, ejendommen overtages 1. januar 2023.

16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	2022	2021
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	528.137	463.766
Provenu ved optagelse af gæld	218.220	128.001
Afdrag på gæld	-228.438	-42.856
Afvikling af leasinggæld	0	-5.188
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	-10.218	79.957
Ændringer i dagsværdi	-68.729	-15.586
Ikke-kontante ændringer	-68.729	-15.586
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	449.190	528.137



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

Koncernen er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt, og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for koncernen, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Koncernens kreditrisici knytter sig til huslejetilgodehavender og indeståender i banker.

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Koncernens politik for kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kredittvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på t.kr. 16.187 (2021: t.kr. 14.535) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I året har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,1 mio., svarende til 0,1% af omsætningen i 2022.

Der er ikke foretaget nedskrivninger til dækning af tab i pr. 31.12.2022. (2021: t.kr. 0). Der er ikke overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen. Der henvises til note 11 vedrørende tilgodehavender.

Moderselskabets tilgodehavender hos dattervirksomheder vurderes ikke at være behæftet med væsentlig kreditrisiko.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter, som er indplaceret i henholdsvis rating-gruppe 1, 2 og 5 jf. Finanstilsynets vurdering af finansielle virksomheder. Der vurderes derfor ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i

misligholdelse ved markedsbæssige udsving i ejendomsværdierne. Copenhagen Capital A/S anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter og virksomhedshandler, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet af ejendommen (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål).

Det er målsætningen, at løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30- og 20-årige annuitetslån. Der er både lån med og uden afdrag.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 39,5%.

Koncernen har i forbindelse med byggeopgaver optaget mellemfinansiering i form af bankgæld, som efter byggeriernes færdiggørelse erstattes af realkreditgæld. Herudover anvender koncernen ikke uncommitted bankgæld, da bestyrelsen ikke finder uncommitted bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Valutarisici

Koncernens pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Koncernen er således ikke eksponeret overfor ændringer i valutakurser.

Renterisici

Koncernen er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Koncernen tilstræber en stabil låneportefølle med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Rentefølsomheden er opgjort ud fra den samlet



låneporteføljes vægtede varighed korrigeret for de lån, som kan indfries til kurs pari uanset rentefald.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente, 20-årige annuitetslån til fast rente og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning og korte lån med variable rente. For 2022

udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 1,99% (2021: 1,45%). Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2022 er sammensat således:

2022 ('000)	Forfaldstidspunkt				Total	Nom. værdi
	Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år		
Variabelt lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	1.706	9.340	26.535	37.581	37.581	
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	1.350	8.131	55.048	64.530	64.530	
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	38.390	38.390	38.390	
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdrag	150	545	3.178	3.873	3.872	
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	61.997	61.997	61.997	
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	1.747	8.941	19.516	30.204	30.204	
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m afdragsfrihed	0	0	48.815	48.815	48.815	
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	2.461	12.175	55.119	69.755	69.755	
I alt	7.414	39.132	479.869	526.415	526.414	
Ydelser til betaling	19.601	106.193	602.505	728.299		

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Tilgodehavender fra salg	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	3.588	669	250	750
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	174.854	153.795
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	3.588	669	175.104	154.545
Realkreditgæld	441.881	462.707	0	0
Kortfristet del af realkreditgæld	7.309	9.614	0	0
Bankgæld	0	55.817	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	449.190	528.138	0	0
Skyldig skat	12.753	1.903	1.309	688
Leverandørgæld	2.286	15.752	613	174
Anden gæld	7.407	2.095	360	1.003
Deposita	16.187	14.535	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	38.632	34.285	2.282	1.865
Finansielle instrumenter i alt	491.410	563.092	177.386	156.410



Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi (niveau 1 og 2 i dagsværdihierarkiet), jf. note 2. Af koncernens samlet gæld indgår 398,3 mio. i dagsværdihierarki 1 og 51,5 mio. i dagsværdihierarki 2. Værdierne i dagsværdihierarki 2 består af Ikke børsnoterede inkonverterbare lån, hvor prisen modtages af en professionel modpart.

Som beskrevet i note 2 indgår, ved værdiansættelsen, en vurdering af koncernens egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af realkreditgæld, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko, er:

	2022	2021
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser er kortfristede, og svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

Dagsværdiregulering af realkreditgæld ('000)	Koncern	
	2022	2021
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	-68.729	-17.203
Låneomkostninger	663	1.622
I alt	-68.067	-15.581

Kaution for dattervirksomheder
Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån alle hos ejendomsselskaberne, som er dattervirksomheder. Den samlede kaution udgør t.kr. 526.414. Koncernen har ligeledes afgivet pant i

ejendomme for en værdi på t.kr. 1.025.500. Derudover er anparter i datterselskaber pantsat overfor bank- og realkreditlån t.kr. 526.414.

18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernens realkreditgæld- og bankgæld af 526.414 t.kr. har sikkerhed i koncernens ejendomme af en værdi af 1.025.500 t.kr.

moderselskabet. Moderselskabet kautionerer samlet overfor 526.414 t.kr. overfor koncernens ejendomme.

Koncernens ejendomsselskaber bestående af Fanøgade 35-37 ApS og Skindergade 40 ApS har krydshæftelse mellem hinanden. De øvrige ejendomme har udelukkende kaution stillet af

Alle selskaber som er 100% ejet af koncernen, indgår i en fælles registrering af moms, og er sambeskattet. Moderselskabet indgår som administrationselskab og hæfter solidarisk overfor forpligtelser som følger heraf.



19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet.

Nærtstående parter består herudover af medlemmerne af bestyrelse og direktion, disses nære familiemedlemmer samt koncernens tilknyttede virksomheder (note 9).

Transaktioner med tilknyttede selskaber ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Salg af administrationsydelser	0	0	1.840	0
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	12.520	10.392
Betalte renter til tilknyttede selskaber	0	0	15	1.009
Udlejning lejemål til tilknyttede selskaber	0	0	366	147
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	174.854	131.743
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	0	0
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	526.414	539.138

Transaktioner mellem selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.

Transaktioner med direktion, bestyrelse og øvrige nærtstående ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Bestyrelseshonorar	1.200	375	1.200	375
Bestyrelsesgodkendt rådgiverhonorar til formanden	0	400	0	400
Gage til direktionen	1.020	1.705	1.020	1.705
Aktiebaseret vederlæggelse direktionen	0	125	0	0
Gage til øvrige nærtstående medarbejdere	8	1.187	8	1.564
Salg af ejendomsadministration til bestyrelsen og nærtstående	0	409	0	0
Betalt erhvervsleje til nærtstående	0	69	0	69
Modtaget boligleje fra nærtstående	661	539	0	0

Der er medtaget lønninger til den tidligere direktion i 2021.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	31,25%	17,29%	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	20,20%	8,89%	Hultmannsvej 6, Hellerup
Atlas Equity ApS	20,40%	8,97%	Østerled 4, 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	9,30%	5,33%	Vestagervej 1, København Ø
H.C. Holding. Investeringsaktieselskab	0,00%	7,00%	Energivej 30, Ballerup



20. RESULTAT PR. AKTIE

Resultat pr. aktie	2022	2021
Årets resultat (t.kr.)	106.829	153.336
Udbytte til præferenceaktier (t.kr.)	-4.000	-4.000
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (t.kr.)	102.829	149.336
Antal stamaktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	48.486.602	47.514.718
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
Antal stamaktier til beregning af resultat pr. aktie	48.486.602	47.514.718
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	256.600	295.242
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	48.743.201	47.809.960
Resultat pr. aktie (EPS)	2,12	3,14
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	2,11	3,12

Gennemsnitligt antal aktier i omløb beregnes som et vægtet gennemsnit over året. Tegningsretters/warrants' udvandingseffekt er beregnet ved anvendelse af "treasury share" metoden i IAS 33. Når tegningskursen overstiger børskursen, beregnes der udvandingseffekt af tegningsretter/warrants.

21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S har efter afslutning af regnskabsperioden udstedt 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 til kurs 8,32 svarende til en samlet kursværdi på kr. 104 mio. Aktierne er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i ISIN-koden DK0061930641.

Selskabet har tilbagekøb 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 til kurs 2,08 svarende til en samlet kursværdi på kr. 75.116.833. Selskabet ejer herefter 33,28% af selskabets samlet aktiekapital og 2,04% af selskabets stamkapital. På den kommende ordinære generalforsamling vil de købte 36.113.862 stk. 8% Præferenceaktier 2024 blive foreslået annulleret.

Selskabet har med virkning fra d. 3. februar 2023 indgået en aftale om likviditetsforøgelse (Market making) med Jyske Bank. Jyske Bank vil agere som prisstiller i

I udvandingen er selskabets præferenceaktier indløst, da kursen på stamaktierne overstiger indløsningskursen på præferenceaktierne, hvorfor disse ikke vil blive konverteret til stamaktier.

selskabets tre aktieklasser, som alle er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S.

Copenhagen Capital A/S har indgået aftale om køb af ejendommen beliggende på Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup for en samlet pris på kr. 77,4 mio. Ejendommene er opført i 2019 og består af 24 ejerlejligheder, som alle er udlejet. Ejendommene blev overtaget af Copenhagen Capital A/S d. 1. januar 2023.

Selskabet har indgået aftale om køb af ejendommene beliggende Rådmandsgade 43-45, 2200 København N for en pris på kr. 43 mio. De ca. 2.500 m² består af blandet bolig og erhverv for forholdet ca. 25% bolig og 75% erhverv. Overtagelsen er 1. marts 2023.

Herudover er der ikke sket yderligere begivenheder af væsentlig karakter.



22. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTRÅDTE REGSKABSSTANDARDER OG FORTOLKNINGSBIDRAG

På tidspunktet for aflæggelse af denne årsrapport foreligger ikke nye eller ændrede regnskabsstandarder

og fortolkninger, som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Fotograf
Bengala





