

**Nasdaq Copenhagen  
Nikolaj Plads 6  
1007 København K**

Copenhagen Capital A/S  
Nasdaq Copenhagen: CPHCAP  
Cvr.nr.: 30731735  
www.copenhagencapital.dk

Dato 31. marts 2021  
Udsteder Copenhagen Capital A/S  
Kontaktperson Administrerende direktør Lars Falster  
Antal sider 69

## **Copenhagen Capital A/S – Årsrapport 2020**

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2020, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Driftsresultatet (EBIT) udgør kr. 21,1 mio. mod kr. 15,1 mio. for 2019.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør kr. 14,8 mio. mod kr. 9,0 mio. for 2019. Resultatet blev opjusteret to gang i løbet af regnskabsåret, og senest blev der udmeldt en forventning til resultatet (EBVAT) mellem kr. 13 og kr. 16 mio. Dermed er de udmeldte resultatforventninger indfriet.
- Der er positive dagsværdireguleringer (netto) af ejendomme og gæld på i alt kr. 24,8 mio. mod kr. 64,7 mio. i 2019. Reguleringen af ejendomsværdien svarer til 3,5% af den samlede værdi af ejendomsporteføljen.
- De finansielle poster udgør kr. 6,3 mio. mod kr. 6,1 mio. i 2019. Den gennemsnitlige gæld er i 2020 højere, som følge af akquisitionerne foretaget i løbet af 2019.
- Årets resultat udgør kr. 32,7 mio. mod kr. 58,0 mio. for 2019 svarende til en forrentning af egenkapitalen i 2020 på 18,9%
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 316,4 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 285,5 mio. ultimo 2019. Soliditetsgraden udgør 39,3% pr. 31. december 2020 mod 38,6% for 2019.
- Resultatet pr. aktie er kr. 0,61 for perioden mod kr. 1,1 for 2019 og indre værdi pr. aktie kr. 4,49 pr. december 2020 mod kr. 3,89 ultimo 2019.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2020 kr. 849,3 mio. mod kr. 774,9 mio. ultimo 2019. Der er ved værdiansættelsen anvendt et vægтет afkastkrav på 4,20% mod 4,41% i 2019. Loan to value (LTV) udgør 54% pr. 31. december 2020. Der er efter regnskabsperiode udløb foretaget konvertering af lån og optaget tillægslån.
- Som tidligere udmeldt forventer Copenhagen Capital A/S et resultat (EBVAT) for 2021 mellem kr. 16 mio. og kr. 19 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til dagsværdi og skat. Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og udviklingen i COVID-19 pandemien.

*“Vi har i 2020 opjusteret resultatforventningerne to gang i løbet af året og leveret en solid fremgang i såvel forretningsaktiviteten som i resultatet før dagsværdireguleringer, hvilket vi kan være tilfredse med” udtaler administrerende direktør Lars Falster, og fortsætter “Der har i året været fokus på at optimere ejendomsporteføljen og på udviklingen af igangværende projekter, hvilket arbejde fortsætter i 2021. Udviklingen af selskabets eksisterende ejendomme vil forbedre resultatet yderligere i 2021 med færdiggørelsen af selskabets to store udviklingsprojekter, der får fuld resultatmæssig effekt i 2022”.*

*“I efteråret 2020 vedtog bestyrelsen en ny forretningsplan “FOKUS 2024”, hvor vi fortsætter den løbende optimering og udvikling af ejendomsporteføljen” oplyser Lars Falster. “Der er ikke sat et nyt balancemål for selskabet, men vi har fokus på mulighederne for køb af attraktive ejendomme i Storkøbenhavn, der matcher den nuværende portefølje”.*

*“Copenhagen Capital A/S har gennemført det niveauskifte, der blev igangsat med vedtagelsen af forretningsplanen VISION 2020 i efteråret 2018” udtaler bestyrelsesformand Henrik Oehlenschläger og supplere “Selskabet skaber stor værdi for aktionærerne, og har en robusthed og kompetencer til fortsat, at være en seriøs aktør på det københavnske ejendomsmarked, hvor vi holder fokus på det, som vi har bevist, at vi er gode til”.*

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S  
Administrerende direktør Lars Falster  
Telefon: +45 70271060  
Email: [lf@copenhagencapital.dk](mailto:lf@copenhagencapital.dk)





# Copenhagen Capital

## Årsrapport 2020

COPENHAGEN CAPITAL A/S  
TINGSKIFTEVEJ 5  
2900 HELLERUP  
CVR: 30 73 17 35





# INDHOLD

<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b>	<b>4</b>
<b>FORORD</b>	<b>5</b>
<b>HOVED- OG NØGLETAL</b>	<b>6</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	<b>8</b>
<b>MARKEDSPROGNOSE</b>	<b>13</b>
<b>FORRETNINGSGRUNDLAG</b>	<b>15</b>
<b>FORRETNINGSPLAN 2024</b>	<b>17</b>
<b>RISIKOFAKTORER</b>	<b>20</b>
<b>LEDELSE OG ORGANISATION</b>	<b>24</b>
<b>AKTIONÆRINFORMATION</b>	<b>27</b>
<b>LEDELSESPÅTEGNING</b>	<b>30</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING</b>	<b>31</b>
<b>KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB</b>	<b>34</b>
<b>NOTER</b>	<b>40</b>



# SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 73 17 35  
Hjemsted: Hellerup  
Telefon: 70 27 10 60  
Internet: [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)  
E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen  
Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)  
Fondskode/ ISIN DK0060732980 (præferenceaktier)  
Navn: Copenhagen Capital A/S  
Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF

## Bestyrelse

Henrik Bjørn Oehlenschläger (formand)  
Peter Elling Helmersen  
Egil Rindorf  
Paul Wissa Hvelplund

## Direktion

Lars Falster (administrerende direktør)

## Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2021 kl.10:00 på adressen Niels Hemmingsens Gade 4, København K og delvist elektronisk.



# FORORD

Årets resultat er bedre end forventet. Selskabet har opjusteret forventningen til årets resultat to gange i løbet af 2020, og leverer en solid fremgang på resultatet før dagsværdireguleringer. Copenhagen Capital A/S har vedtaget en ny forretningsplan 'FOKUS 2024' gældende for perioden frem til 2024. Forretningsplanen tilsiger et fortsat fokus på en løbende optimering og tilpasning af ejendomsporteføljen samt at foretage akkvisitioner, når der opstår mulighed for køb af attraktive ejendomme, der matcher den nuværende portefølje.

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, der med udgangspunkt i et specialiseret ejendomssteam med stort kendskab til ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn, driver og udvikler ejendomme primært indenfor ejendomssegmenterne 'Bolig' og 'Kontor'. I Copenhagen Capital A/S arbejder vi ud fra et fælles værdisæt 'Fokus, Muligheder & Respekt', der er grundlæggende i vores tilgang til udviklingen af ejendomsporteføljen samt i relationen mellem medarbejderne og i dialogen med lejere, kunder og samarbejdspartnere.

Copenhagen Capital A/S har siden købet af den første ejendom i 2013 opbygget en ejendomsporteføljen til en værdi på over kr. 900 mio. opgjort ved færdiggørelse af de igangværende ejendomsprojekter. Udviklingen er sket i et positivt ejendomsmarked, men de historiske resultater beviser selskabets evne til at skabe værditilvækst i ejendomsporteføljen gennem en udvikling af ejendommene og en optimering af driften. Det har været afgørende for selskabets udvikling, at aktionærer og samarbejdspartnere udviser tillid til selskabets forretning.

I indeværende regnskabsår har koncernen haft et fokus på at optimere ejendommene og udvikling af igangværende projekter efter akkvisitionen af fem ejendomme i 2019. Koncernen har i året afsluttet byggesager på henholdsvis Ewaldsgade 6, 2200 København N (tagboliger), Heimdalsgade 39, 2200 København N (ungdomsboliger) og Vestergade 4-6, 1456 København K (konvertering af kontor til bolig) med positiv effekt på værdiansættelsen af ejendommene. Herudover er koncernen i gang med to større byggesager på henholdsvis Frederikssundsvej 11, 2400 København NV (nybyggeri af ungdomsboliger) og Læderstræde 11, 1201 København K (konvertering af kontor til bolig). Begge byggeprojekter forløber tilfredsstillende dog med nogen tidsforsinkelser.

Til trods for økonomisk usikkerhed som følge af COVID-19 så fortsatte investeringsejendomme i 2020 de senere års tendens med stigende priser i København. Lave renter, stort behov for kapitalanbringelse og et stærkt ejerboligmarked medførte en stor efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme særligt i København, der af udenlandske investorer fortsat betragtes som 'sikker havn'. Usikkerhederne som følge af ændrede regler BRL § 5.2 og ny lagerbeskatning for investeringsejendomme har ikke ændret efterspørgslen i boligsegmentet, om end det har haft en negativ påvirkning på værdiansættelsen for ældre ejendomme, der ikke er renoverede, også for

Copenhagen Capital A/S. Der er samlet realiseret positiv dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen i 2020 på kr. 29,9 mio.

COVID-19 har kun i mindre omfang haft betydning for Copenhagen Capital A/S. Selskabet har taget sine forbehold med henblik på at beskytte forretningen, medarbejdere og kunderne. Vi har en løbende dialog med erhvervslejerne, hvor vi om nødvendigt har hjulpet med henstand på lejebetalingen indtil hjælpepakkerne virker. Der har ikke været behov for hensættelser til tab på debitorer. Byggeaktiviteterne har kun i begrænset omfang været berørt af coronapandemien.

Copenhagen Capital A/S realiserede i 2020 et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på kr. 14,8 mio. mod kr. 9,0 mio. i 2019, hvilket er bedre end oprindeligt budgetteret, hvor der blev udmeldt en forventning til resultatet (EBVAT) mellem kr. 11 – 14 mio. Resultatet er bedre end forventet.

Der er realiseret et årsresultat på kr. 32,7 mio., hvilket er bedre end forventet.

Copenhagen Capital A/S har vedtaget en ny forretningsplan 'FOKUS 2024', hvor selskabet videreudvikler kerneforretningen med en fortsat udbygning af ejendomsporteføljen med fokus på ejendomsakkvisitioner i Storkøbenhavn samt udvikling af den nuværende ejendomsportefølje og en optimering af driften. Ejendomsporteføljen har nået en kritisk masse, hvor fremtidige udviklingsejendomme forventes at vægte relativt mindre, hvilket kan påvirke indtjeningen positivt frem mod 2024. Ambitionen er en fortsat kontrolleret vækst indenfor bolig- og kontorejendomssegmentet.

Der forventes en fortsat positiv udvikling i basisindtjeningen, som følge af en løbende optimering af driften og færdiggørelse af selskabets to store udviklingsejendomme. For 2021 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 16 – 19 mio. Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og uforudsete samfundsøkonomiske konsekvenser som følge af coronapandemien.

Hellerup, 31. marts 2021

Lars Falster  
Adm. direktør

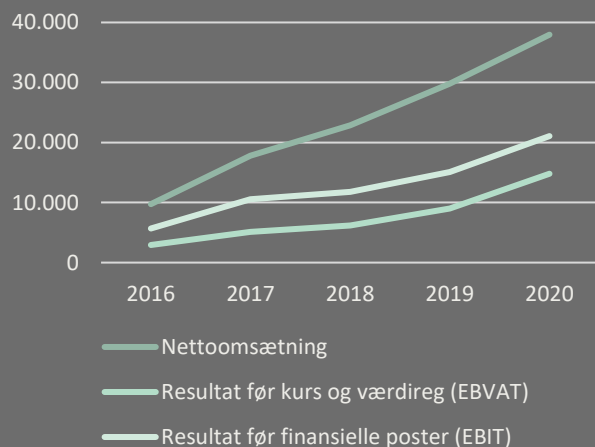


# HOVED- OG NØGLETAL

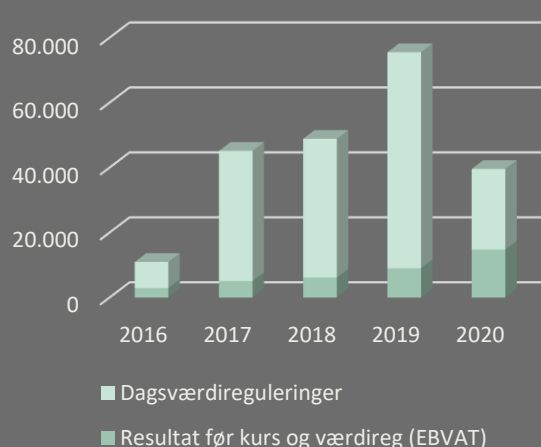
Resultatopgørelse		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	DKK '000	37.965	29.804	22.868	17.812	9.736
Bruttoresultat	DKK '000	30.227	24.286	17.378	14.720	7.868
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	21.068	15.104	11.767	10.561	5.680
Resultat før kurs og værdireg (EBVAT)	DKK '000	14.801	9.032	6.194	5.122	2.934
Resultat før skat	DKK '000	39.622	75.540	48.888	45.177	10.974
Totalindkomst, Copenhagen Capital A/S	DKK '000	32.424	52.540	37.078	42.548	13.004
Totalindkomst, minoritetsinteresser	DKK '000	285	5.446	0	0	0
<b>Balance</b>						
Egenkapital	DKK '000	316.423	285.542	198.418	158.908	97.456
Minoritetsinteresser	DKK '000	31.731	23.446	0	0	0
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	45.851	270.027	100.307	137.594	41.920
Balancesum	DKK '000	885.153	800.970	491.437	377.289	240.514
Langfristede aktiver	DKK '000	857.183	784.067	468.543	349.445	231.000
Kortfristede aktiver	DKK '000	27.970	16.903	22.894	27.844	9.514
Rentebærende gæld	DKK '000	458.632	423.131	263.676	203.219	127.475
<b>Pengestrømme</b>						
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	9.819	9.437	10.640	12.115	-2.595
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-45.780	-226.930	-70.723	-80.474	-41.920
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	50.189	207.787	56.397	84.345	46.246
I alt	DKK '000	14.228	-9.706	-3.686	15.986	1.731

Selskabet anvender overgangsreglen for IFRS 16, hvorved det ikke er tilpasset sammenligningstallene for 2016-2018.

5 års udvikling af hovedtal



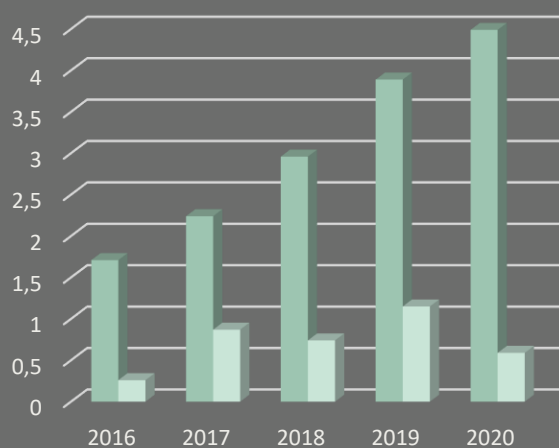
Fordeling af årets resultat før skat



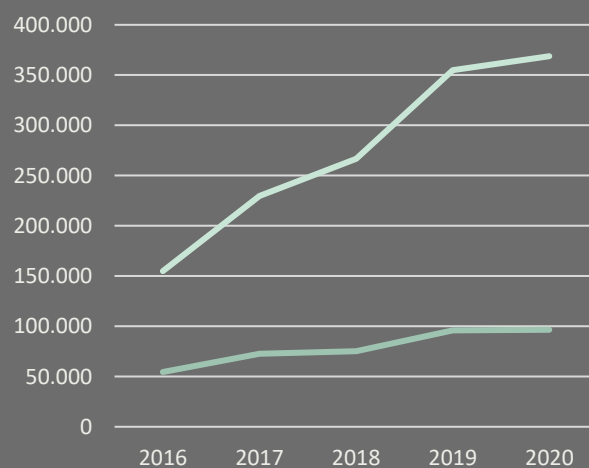
Regnskabsrelaterede nøgletal		2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapitalforrentning (ROE)	%	9,95	23,98	24,44	37,06	16,68
Soliditet	%	39,33	38,58	40,38	42,12	40,52
Loan to value	%	54,00	53,76	55,21	58,4	55,18
Vægtet afkastkrav	%	4,20	4,41	4,38	4,29	4,54

Aktierelaterede nøgletal		2020	2019	2018	2017	2016
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	3,86	3,00	2,38	1,89	1,50
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	1,85	1,90	1,85	1,80	1,60
Indre værdi pr. aktie (præf. indløses)	DKK	4,49	3,89	2,96	2,24	1,71
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,86	0,77	0,80	0,84	0,88
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,61	1,10	0,74	0,87	0,26
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,33	0,59	0,74	0,87	0,26
Price earnings (PE)	x	6,54	6,00	4,05	2,68	6,27
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	46.557	46.000	45.500	45.500	45.500
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	29.667	27.167	9.000
Antal aktier ultimo	stk. '000	96.557	96.000	75.167	72.667	54.500
Markedsværdi	DKK '000	272.211	258.760	191.384	157.190	100.395



■ Indre værdi pr. aktie (præf. indløses)  
 ■ Resultat pr. aktie (EPS)



— Antal aktier ultimo — Markedsværdi





# LEDELSESBERETNING

## REGNSKABSBERETNING

Copenhagen Capital A/S (koncern) realiserede i 2020 et nettoresultat på kr. 32,7 mio. mod kr. 58,0 mio. for 2019. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør et overskud på kr. 14,8 mio. mod kr. 9,0 mio. for 2019, hvilket er en stigning i basisindtjeningen på 63,9%. Dermed er de i november 2020 opjusterede forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 13 - 16 mio. for 2020 opfyldt. Bestyrelsen anser resultatet som bedre end forventet.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S er ultimo 2020 opgjort til kr. 348,1 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 309 mio. ultimo 2019. Soliditetsgraden for 2020 er 39,3% mod 38,6% i 2019.

Selskabet har arbejdet efter de initiativer, der i 2018 blev besluttet i forretningsplan *VISION 2020* med en forventning om en balance på kr. 1.000 mio. ultimo 2020. Ved vedtagelsen af *VISION 2020* udgjorde dagsværdien af selskabets ejendomme kr. 432,9 mio. mod kr. 849,3 mio. ultimo 2020. Der er i strategiperioden blevet solgt to ejendomme for en værdi på kr. 45,7 mio. Når selskabets to store udviklingsejendomme er færdigudviklet forventes ejendomsporteføljen, at have en værdi på over kr. 900 mio. I november 2020 vedtog bestyrelsen en ny forretningsplan *FOKUS 2024*, hvor der ikke er angivet et nyt balancemål, men der holdes fokus på en videreudvikling af ejendomsporteføljen i Storkøbenhavn.

### Investeringssejendomme

Som følge af de fem akquisitioner, der blev foretaget i 2019, er årets lejeindtægter steget fra kr. 28,7 mio. (2019) til kr. 35,0 mio. (2020) svarende til 22%. Selskabets to store udviklingsprojekter har kun i mindre omfang været legebærende i 2020, idet ejendommen beliggende Frederikssundsvej 11, 2400 København N er under opførsel og forventes udlejet i 4. kvartal 2021 ligesom ejendommen beliggende Læderstræde 11, 1201 København K, hvor der sker konvertering af kontorlejemål til boliglejemål, kun indbringer en lejeindtægt på knap 1/3-del af lejepotentialet. Færdigudviklet vil de to udviklingsejendomme hæve de årlige lejeindtægter med omkring kr. 6,6 mio. og få fuld effekt i regnskabsåret 2022.

I 1. kvartal 2020 blev halvdelen af ejendommen Frederikssundsvej 11, 2400 København N solgt i en selskabshandel til samme minoritetsinteressent, der ligeledes er medejer af Læderstræde 11, 1201 København K. Efterfølgende blev der indgået en totalentreprise på opførslen af 41 ungdomsboliger og 1 erhvervslejemål. Byggeriet blev påbegyndt i 1. kvartal

2020. Der har derudover ikke været handlet ejendomme i 2020.

### Øvrige forretningsområder

Copenhagen Property Management ApS, der tilbyder totalløsninger indenfor ejendomsadministration, har realiseret en stigende aktivitet i 2020. Omsætningen udgjorde i 2020 kr. 2,9 mio. mod kr. 1,1 mio. året før, herudover er 3,2 mio. i koncerninterne aktivitet i året.

Copenhagen Suites ApS tilbyder korttidsudlejning af fuld møblerede lejligheder, og drev ultimo året 48 lejemål. Driften har i 2020 været negativt påvirket af coronapandemien. I forretningsplan *FOKUS 2024* er det besluttet ikke at videreudvikle Copenhagen Suites ApS.

Det samlede bruttoresultat for Copenhagen Capital A/S udgjorde kr. 30,2 mio. mod kr. 24,3 mio. i 2019. Bruttomarginen blev realiseret på 79,6% mod 81,5%. Faldet kan primært henføres til manglende driftsbidrag for ejendomme, der er under udvikling, og som alle får en fremtidig positiv driftspåvirkning efter færdiggørelsen. De to store udviklingsejendomme forventes, at blive fuldt udlejet ved færdiggørelse af byggerierne i løbet af 2021.

### Resultat før finansielle poster (EBIT)

Personaleomkostningerne er steget med 16,5% som følge af en større ejendomsportefølje i Copenhagen Capital A/S, stigende aktivitet i Copenhagen Property Management ApS og ansættelse af viceværter samt håndværkere til at vedligeholde koncernens ejendomme.

Andre eksterne omkostninger er faldet med 32% efter et omkostningsfokus i løbet af året.

Periodens resultat før finansielle poster (EBIT) blev herefter kr. 21,1 mio. mod kr. 15,1 mio. for 2019. Stigningen kan primært henføres til de ejendomsakkquisitioner, der har haft fuldt effekt i perioden samt de driftsmæssige forbedringer, der er gennemført i ejendomsporteføljen.

### Finansielle poster netto

Den gennemsnitlige rentebærende gæld er i 2020 øget i forhold til i 2019 primært som følge af akquisitionerne i 2019, og sekundært som følge af træk på byggefaciliteter i forbindelse med renoverings- og byggeprojekter samt opblåning af ejendomme.

Copenhagen Capital A/S har været aktive med gældspleje, hvor der er konverteret lån til lavere



nominelle renter, hvorved den højere rentebærende gæld ikke bevirker en relativ stigning i de finansielle omkostninger.

Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev kr. 6,9 mio. mod kr. 6,2 mio. for 2019.

### Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)

Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 14,8 mio. mod kr. 9 mio. i 2019, hvilket er en vækst på 63,9%. Resultatet er det bedste i selskabets historie.

### Dagsværdiregulering af ejendomme

Værdien af Copenhagen Capital A/S ejendomme opgøres til dagsværdi ved anvendelse af Discounted Cash Flow modellen (DCF). Grundlaget for fastsættelsen af parametrene i DCF sker ud fra en individuel vurdering af ejendommene blandt andet ud fra de forventede indtægter, faktiske driftsomkostninger, ejendommens vedligeholdelse samt de forventede renoveringer og ombygninger, hvor der ikke kræves byggetilladelse samt ejendommens afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ud fra en vurdering af markedsforholdene for den enkelte ejendom og ejendomstype. Ledelsen har en god indsigt i ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn gennem de løbende dialoger med mæglere, kollegaer, finansieringsinstitutter m.v. Som supplement hertil indhenter ledelsen i Copenhagen Capital A/S årligt valuarvurderinger på minimum 1/3 af ejendomsporteføljen. Herudover anvendes valuarer proaktivt til at fastsætte værdier på ejendomme, hvor ejendommen eller markedsforhold er markant ændret.

Ledelsen har prioriteret at ensrette regnskabsmæssige metoder med praksis for sammenlignelige ejendomsselskaber, og der er i regnskabsperioden foretaget en korrektion af opgørelsesmetoden for dagsværdierne af koncernens ejendomme. Der har tidligere været foretaget en skønsmæssig reduktion til ejendommens dagsværdi, som følge af den udskudte skat, der knytter sig til de legale selskaber, der ejer ejendommene. Det er ledelsens vurdering, at ejendommens dagsværdi i koncernen afspejles i koncernen mere korrekt uden denne korrektion. Henset til beløbets størrelse og af hensyn til koncernens resultatudvikling er fejlen indarbejdet i regnskabet ved ændring af primobalancen samt tilpasning af sammenligningstal. Den regnskabsmæssige effekt af ovenstående korrektion indebærer en korrigeret værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme primo 2020 på kr. 37,0 mio. (kr. 19,8 mio., ultimo 2018), en ændring af koncernens udskudte skat på kr. 8,1 mio. (kr. 4,3 mio., primo 2019) og en positiv egenkapitalpåvirkning på kr. 28,9 mio. pr. den 1. januar 2020 (kr. 15,4 mio., ultimo 2018).

Markedet for boligudlejningsejendomme har i perioden været præget af en høj efterspørgsel efter ejendomme i København fra såvel udenlandske- som indenlandske kapitalstærke investorer, hvilket har fået afkastkravet til at falde. Coronapandemien udløste kun en begrænset og kortvarig uro på ejendomsmarkedet uden at berøre priserne i København, hvilket segmenterede Danmark og især København, som 'sikker havn' for ejendomsinvestorer.

Samme tendens for afkastkravet ses for velbeliggende kontorejendomme i København om end faldet ikke har været så stort, hvilket kan henføres til et tøvende marked som følge af coronapandemien. I løbet af året steg tomgangen på kontormarkedet i København selvom niveauet fortsat er lavt.

Vedtagelsen af den nye Boligaftale, der trådte i kraft den 1. juli 2020, har indvirkning for den fremtidige lejeregulering efter gennemgribende renoveringer af lejligheder i forhold til BRL § 5.2. De boligudlejningsejendomme som har lejligheder, der tidligere potentielt kunne reguleres efter BRL § 5.2, vil alt andet lige have en lavere værdi afhængig af ejendommens 'karensperiode', energiklasse m.v. Derudover kan ejendommens fremtidige cash flow begrænses af en såkaldt 'huslejobremse' i den nye Boligaftale, idet loven fjerner en tidligere accepteret skønsmæssig marginal på 10% i forhold til det lejedes værdi.

Ændringen i reglerne for § 5.2 renoveringer har medført en mindre negativ korrektion i dagsværdien for nogle af Copenhagen Capital A/S' ejendomme. Dagsværdien faldt med kr. 3,4 mio. som følge af den lovmæssige ændring der trådte i kraft pr. 1. juli 2020, hvilket er på niveau med udmeldingen fra 2019 årsregnskabet.

Dagsværdien af Copenhagen Capital A/S' ejendomme er i 2020 reguleret med i alt kr. 29,9 mio., og udgør ultimo perioden kr. 849,3 mio. mod kr. 774,9 mio. ultimo 2019. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2020 anvendt et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 4,20% (31. december 2019: 4,41%).

Den væsentligste årsag til periodens positive værdireguleringer har været et lavere afkastkrav, hvor værdiansættelsen af ejendommen på Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg udgør en stor andel, hvorfor vurderingen af dagsværdien er blevet suppleret af en valuar rapport uden for turnusordningen. Færdiggørelsen og udlejningen af ungdomsboligerne på Heimdalsgade 39, 2200 København N har også positive værdireguleringer, der kan fremhæves. Herudover er der sket et sænket afkastkrav på Ingemannsvej 3, Frederiksberg og Prinsessegade 61-63, København K efter vurdering af Colliers.



Revurdering af lejeniveauerne for detail omkring Strøget samt ændringen af reglerne for § 5.2-renoveringer har påvirket dagsværdierne negativt særligt for ejendommene beliggende Niels Hemmingsens Gade 4, 1156 København K (detaillejemål), Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg og Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj (§ 5.2 lejligheder).

Se i øvrigt afsnittet i årsrapporten om risikofaktorer for opgørelse af dagsværdierne.

### Dagsværdiregulering af gæld

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. Renteafdækningen 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 renteafdækning.

Selskabet ønsker en løbende renteafdækning af den langfristede finansiering, der minimum svarer til varigheden på en 20-årigt annuitetslån med fastrente.

Dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser har medført en samlet negativ dagsværdiregulering på kr. 5 mio. mod kr. 1,6 mio. året før inklusiv korrektion til sammenligningstallene som omtalt under anvendt regnskabspraksis.

### Årets resultat

Resultatet før skat blev realiseret med kr. 39,6 mio. mod kr. 75,5 mio. året før. Årets resultat blev på kr. 32,7 mio. i 2020 mod kr. 58,0 mio. i 2019.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapital på 9,95% mod 23,98% i 2019.

### Aktiver

Ejendomme inkl. igangværende projekter har en dagsværdi på kr. 849,3 mio. mod kr. 774,9 mio. i 2019. Stigningen i ejendommenes dagsværdi skyldes årets værdiregulering og forbedringer af ejendommene.

I 1. kvartal 2020 blev halvdelen af selskabet Frederikssundsvej 11 ApS solgt med Copenhagen Capital A/S som kontrollerende anpartshaver.

### Egenkapital

Korrektion af opgørelsesmetoden for dagsværdierne af Copenhagen Capital A/S' investeringsejendomme, som anført under 'Dagsværdiregulering af ejendomme', og af

dagsværdierne af realkreditlignende lån, som anført under 'Dagsværdiregulering af gæld', har samlet en regnskabsmæssig effekt, der påvirker egenkapitalen positivt med kr. 22,3 mio. pr. den 1. januar 2020 og med kr. 9,2 mio. pr. den 1. januar 2019.

Der blev i 2020 udstedt 557.292 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S med et bruttoprovenu på kr. 1,1 mio. i forbindelse med en tidligere medarbejder og et tidligere bestyrelsesmedlemmers udnyttelse af warrants.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S udgør kr. 348,2 mio. ultimo 2020 mod kr. 309 mio. ultimo 2019. Heraf udgør minoritetsinteresser kr. 31,7 mio. i 2020 og kr. 23,4 mio. året før.

Egenkapitalandelen udgør 39,3% pr. 31. december 2020 mod 38,6% pr. 31. december 2019. I forretningsplan *FOKUS 2024* tilstræbes en egenkapitalandel på minimum 30%

### Forpligtelser

De kortfristede gældsforpligtelser udgør ultimo 2020 kr. 38,5 mio. mod kr. 57,6 mio. ultimo 2019. Nedbringelsen af de kortfristede forpligtelser kan primært henføres til refinansiering og salget af 50% selskabet Frederikssundsvej 11 ApS.

De langfristede gældsforpligtelser udgør ultimo 2020 kr. 498,5 mio. mod kr. 434,4 mio. ultimo 2019. Stigningen i gælden kan primært henføres til optagelse af endelige lån efter endt renovering/ombygning af ejendomme samt opbelåning.

### Begivenheder efter den 31. december 2020

Copenhagen Capital A/S har efter regnskabsperiodens udløb i dialog om at indgå en aftale om køb af ejendommen beliggende Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K til en værdi af kr. 58,16 mio.. Der er tilbudspligt på ejendommen, hvorfor handlen er afhængig af udfaldet af lejernes interesser. Handlen forventes afsluttet indenfor de kommende måneder.

Koncernen er tæt på at færdiggøre og udleje de ny omdannede lejligheder på Læderstræde 11, 1201 København K.

Koncernen samarbejder med hovedentreprenøren om færdiggørelsen af byggeprojektet på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV. Hovedentreprenøren har haft udfordringer undervejs i projektet og meldt en mulig forsinkelse i forhold til en aflevering i efteråret 2021. Ledelsen havde forud for byggeriets start fået indarbejdet dagsbøder i totalentrepriseaftalen, hvorved det ikke forventes, at koncernen vil lide et økonomisk tab som følge af en eventuel forsinkelse.





## Forventninger til 2021

Gennem aktiv asset management vil Copenhagen Capital A/S løbende udvikle, renovere og optimere driften i den nuværende ejendomsportefølje ligesom, at der kontinuerligt søges efter attraktive ejendomsinvesteringer.

For 2021 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 16 – 19 mio. Resultatet vil være påvirket af, at udviklingsejendommene beliggende Læderstræde 11, 1201 København K og Frederikssundsvej 11, 2400 København N ikke vil have fuldt driftsbidrag i 2021, hvor ejendommene forventes færdiggjorte og i drift.

Coronapandemien er fortsat en udfordring i det danske samfund. Koncernen har erhvervslejere som har været tvangslukket ad flere omgange, hvilket svækker deres betalingsevne. Copenhagen Capital A/S har en tæt dialog med lejerne, hvor der gennem et samarbejde mellem

udlejer og lejer sikres et muligt udgangspunkt for begge parter.

Koncernen vil forsætte sit samarbejde med kunder og leverandører for at mindske COVID restriktionernes effekt mest muligt. Derfor forventes at COVID ikke vil have en væsentlig effekt på selskabets drift.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) kan påvirkes af køb/salg af ejendomme samt af en negativ udvikling i coronapandemien.

Der er ikke defineret et nyt balancemål i den nye forretningsplan *FOKUS 2024*, men ambitionen er en fortsat kontrolleret vækst indenfor bolig- og kontorejendomssegmentet i Storkøbenhavn.





## EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel, og en fortsat stor investorinteresse og aktivitet. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje, og markedet kan ikke imødekomme efterspørgslen fra såvel nationale som internationale investorer.

Copenhagen Capital A/S' ejendomsportefølje består pr. den 31. december 2020 af 17 ejendomme til en samlet værdi på kr. 849,3 mio. Når den eksisterende ejendomsportefølje er færdigudviklet, så vil ejendomsporteføljen have en værdi på over kr. 900 mio.

Der forhandles løbende om køb af nye ejendomme, men efterspørgslen efter gode investeringsejendomme er fortsat stor og udbuddet lille, så markedet følges tæt. Copenhagen Capital A/S vil til stadighed være fokuseret på udviklingen af ejendomsporteføljen, en optimering af driftsindtjeningen, og en realisering af det langsigtede mål om en forrentning af egenkapitalen på minimum 8% p.a. beregnet før værdireguleringer og skat.

### Byggerier og moderniseringer

Copenhagen Capital A/S har i 2020 haft fokus på afslutningen på opførslen af ungdomsboligerne på ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N, færdiggørelsen af 2 taglejligheder på ejendommen Ewaldsgade 6, 2200 København N samt gennemførsel af konverteringen af kontorer til boliglejemål på ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K. Myndighedsbehandlingen har trukket ud på de færdiggjorte projekter, hvilket i mindre omfang har påvirket driften i 2020.

I regnskabsperioden har Copenhagen Capital A/S igangsat to større byggerier som forudsat ved akquisitionerne i 2019. Der er påbegyndt en konvertering af kontorer til boliglejemål og modernisering af erhvervslejemål (kælder) på ejendommen beliggende Læderstræde 11, 1201 København K, der forventes afsluttet 1. kvartal 2021. Byggeriet af 41 ungdomsboliger og 1 erhvervslejemål beliggende Frederikssundsvej 11, 2400 København NV er igangsat, og forventes færdigopført i 3. kvartal 2021. Begge ejendomme forventes i fuld drift i 2021, hvilket vil forbedre EBVAT væsentligt, og får fuldt driftsbidrag i regnskabsåret 2022.

Derudover er der foretaget gavlirenovering på ejendommen Fanøgade 35-37, 2100 København Ø og sket modernisering af en håndfuld boliglejemål i perioden tillige med, at der i forbindelse med genudlejning er moderniseret og sammenlagt to butiklejemål på ejendommen Købmagergade 61, 1150 København K.

## Dagsværdiregulering af ejendomme

Værdireguleringerne af Copenhagen Capital A/S' ejendomme er for 2020 opgjort til kr. 29,9 mio.

Værdireguleringen drives af 2 underliggende faktorer, 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav og andre konjunkturpåvirkninger' samt 'de fremtidige driftsforbedringer' i selskabets ejendomme. Forbedringerne af selskabets ejendomme kommer primært fra stigninger i lejeindtægterne, dels som følge af inflationsregulering af lejen og dels ved istandsættelse af eksisterende lejemål samt etablering og konvertering af nye lejemål.

I 2020 er værdireguleringerne i væsentligt omfang drevet af ændringen i det markedsbestemte afkastkrav samt udvikling eller bedre genudlejning:

	<b>2020</b> <b>(mio. kr.)</b>
BRL § 5, stk. 2	-3,4
Ændring af afkastkrav	23,0
Genudlejning og udvikling mv.	10,3
	<b>29,9</b>

De højeste nominelle ændringer i dagsværdierne af investeringsejendommen kan henføres til;

Afkastkravet for kontorejerligheden beliggende Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg er revurderet fra 5,75% til 4,75%, hvilket medfører en positiv ændring i dagsværdien på kr. 16,7 mio.

Færdiggørelsen og udlejningen af ungdomsboligerne på ejendommen beliggende Heimdalsgade 39, 2200 København N udlejes til højere leje end oprindeligt budgetteret ligesom, at der er sket et fald i afkastkravet for ungdomsboliger på Nørrebro. Dagsværdi af ejendommen er reguleret med kr. 4,6 mio.

Afkastet på boligudlejningsejendomme er generelt faldet med 0,25% i forhold til ultimo 2019, hvilket er den primære årsag til en positiv ændring af dagsværdien for; ejendommen beliggende Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg med kr. 3,6 mio., ejendommen beliggende Prinsessegade 61-63, 1422 København K med kr. 2,9 mio., Ewaldsgade 6, 2200 København N med kr. 2,4 mio. og Fanøgade 35-37, 2100 København Ø med kr. 2 mio.

Dagsværdien for ejendommen beliggende Skindergade 40, 1159 København K er ændret negativt med kr. 3,5 mio. grundet et særligt lejeforhold, hvor én lejer har alle lejemålene i ejendommen, samt en vurdering af



ejendommens stand, hvoraf der må påregnes ekstra omkostninger til modernisering ved genudlejning.

Ikrafttrædelse af den nye boligaftale med ændringerne i forhold til BRL § 5.2: Ændrede regler for renovering af lejligheder i forhold til BRL § 5.2 har medført en negativ regulering af ejendomsporteføljen med kr. 3,4 mio. Nedreguleringen af værdien er indenfor, hvad der tidligere er udmeldt.

Ændrede forventninger til markedslejen for butiksejemål: Detailhandelen er udfordret af følgerne af coronapandemien, og der er lavere forventninger til den fremtidige leje på koncernens butiksejemål.

Butiksejemålet i ejendommen Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K er opsagt og lejer er fraflyttet pr. den 31. juli 2020, og den umiddelbare negative værdiregulering er størst her med en negativ regulering af dagsværdien på kr. 3,6 mio.

Konverteringen af kontorlejemål til boliglejemål i ejendommen beliggende Vestergade 4-6, 1456 København K er den primære årsag til en positiv ændring i dagsværdien på kr. 6,2 mio.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 31. december 2020 54% i forhold 53,76% pr. den 31. december 2019.

## MARKEDSPROGNOSE

### EJENDOMSMARKEDET GENERELT

Ejendomsinvesteringsmarkedet fortsatte positivt i starten af 2020 med en efterspørgsel der oversteg udbuddet af ejendomme, som følge af lave renter og et stort behov for placering af kapital. Coronapandemien, der ramte Danmark i foråret 2020, gav kun en kortvarig uro og en mindre opbremsning på investeringsmarkedet. Flere investorer og erhvervslejere var afventende efter nedlukningen, men optimismen kom igen i sensommeren og aktiviteten genfandt sit niveau i 2. halvår 2020. Udsigterne for ejendomsinvesteringsmarkedet vurderes gode ved indgangen til 2021.

Der blev pr. 1. juli 2020 vedtaget en ny boligaftale, der blandt andet betød, at nye investorer først kan hæve lejen ved modernisering efter fem års ejerskab, hvilket forringer værdien for nye investorer.

Til trods for betydelig usikkerhed på markederne fortsatte investeringsejendomme i 2020 de senere års tendens med pæne afkast, og for ottende år i træk steg priserne på investeringsejendomme i København. Kapitalgevinsterne i 2020 skyldes primært faldende afkastkrav, men også stigende lejeniveauer for visse typer ejendomme havde en indvirkning.

Der var en øget efterspørgsel efter boliginvesteringsejendomme 2020, og markedet er fortsat præget af en større efterspørgsel end udbuddet af ejendommen.

Aktiviteten på kontormarkedet er faldet, hvor det vurderes, at nedgangen mere skyldes mangel på coreejendomme frem for manglende efterspørgsel. Detailhandlen er dog under et pres som følge af tvangslukninger, rejserestriktioner m.v.

Danmark tiltrækker fortsat mange udenlandske investorer og segmenterede positionen som 'sikker havn' under coronapandemien. Den politiske 'uro' i forbindelse med vedtagelsen af Boligaftalen har dog betydet, at de udenlandske investorer søger mod de nye boliginvesteringsejendomme modsat de ældre ejendomme (opført før 1992), hvor der foreløbig har været meget få handler, hvorfor priseffekten efter de nye lovregler fortsat er usikker. En indførsel af nye regler for lagerbeskatning på investeringsejendommen kan ligeledes have en effekt på den fremtidige prisfastsættelse af ejendomme.

Der forventes ikke større ændringer i afkastniveauet for 2021, idet den aktuelle usikkerhed kan få investorerne til at være tilbageholdende med at købe til højere priser. Der er dog fortsat et stort behov for kapitalplaceringer, der ved en fortsat lav rente kan medføre lavere afkastkrav og dermed højere ejendomspriser.



## EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

### Boliginvesteringsejendomme

Der er en stor efterspørgsel på boligejendomme specielt i København. Den intensive interesse for ejendomme i København har medført lavere afkastkrav, hvilket har fået mange investorer til at søge efter ejendommen med sekundære beliggenheder i forstæderne til København og de større provinsbyer, hvor det er muligt at opnå et højere risikojusteret afkast.

Coronapandemien har ikke haft en negativ effekt på boligejendommene i København, der klarer sig ganske glimrende.

De nye regler i Boligaftalen, der ramte de ældre ejendomme, har dæmpet handlen på denne ejendomstype, og markedet har endnu ikke afklaret effekten af indgrebet grundet de få handler, der er gennemført.

Byggeaktiviteten har gennem de seneste år været høj, som følge af et stigende indbyggertal, men med de nuværende planer hos bygherrerne ser udbud og efterspørgsel af boliger ud til at være i balance de kommende år selvom, der indenfor nogle boligtyper- og størrelser kan opstå et mætningspunkt med pres på lejeniveauer og tomgang.

København er den suverænt største by for studerende i Danmark blandt andet med mange udenlandske studerende. Til trods for et større udbud af studieboliger har der længe været et underskud af denne boligtype, hvilket medfører minimal tomgang og høje lejeniveauer.

Der forventes en fortsat tilgang af nye studieboliger til at mætte efterspørgslen, hvilket kombineret med, at Københavns Kommune har lempet reglerne vedr. mindstestørrelsen af boliger i de traditionelle boligbyggerier, så forventes der et større pres på kvaliteten og beliggenheden af studieboligerne. Til gengæld er reglerne for studieboliger blevet lempet, så der ikke længere er studiepligt for lejerne.

København har gennem en årrække haft et stigende indbyggertal, hvilket har skabt en stor efterspørgsel efter boliger. Det seneste ti år har København fået 110.000 ekstra indbyggere, hvor især unge har søgt mod byen. Væksten er imidlertid aftaget, og allerede i 2015 er flere flyttet fra byen end til byen, hvor specielt yngre familier har søgt mod forstæderne.

Indbyggertallet i København er dog vokset, som følge af tilflyttende unge, fødselsoverskud og nettotilflytning fra udlandet. Prognoserne spår, at der i 2030 vil være omkring 65.000 flere indbyggere i København.

### Kontorinvesteringsejendomme

Kontormarkedet i København har de senere år oplevet faldende tomgang som følge af en stor efterspørgsel og et begrænset udbud af kontorarealer.

Med coronalukningen i foråret kom der en opbremsning, og tomgang steg ved indgangen til 4. kvartal 2020 til 9,2% Niveauet er stadig lavt sammenlignet med de seneste ti år, og moderne og velbeliggende kontorer har næsten ingen tomgang i kraft af begrænsede byggemuligheder i det centrale København. Modsat København By, så er tomgangen for de omkringliggende områder mere stabil. Tomgang for Storkøbenhavn ekskl. København By lå ved indgangen til 4. kvartal 2020 på 8,6% Især virksomheder med mindre behov for en central placering og prestige finder kontorer i omegnen af København til markant lavere lejeniveauer.

København er fortsat præget af et stærkt og stabilt lejemarked, og der forventes stor efterspørgsel de næste fem år grundet lyse økonomiske udsigter, stigende indbyggertal og en forventning om en fortsat vækst i kontorjobs.

Udbygningen af infrastrukturen med åbningen af Cityringen med 15 nye metrostationer i 2019 begynder at vise sin betydning, og efterspørgslen efter de 'nye' stationsnære ejendomme er høj.

### Detailinvesteringsejendomme

Detailmarkedet er rigtigt ramt af coronapandemien, og især detailhandlen omkring Strøget, der er afhængig af turisme der udebliver grundet rejserestriktioner m.v. Detailomsætningen har som følge heraf lidt et tab, efter en årrække med stigende leje i de centrale dele af København By, der ikke afspejlede indtjeningspotentialet i butikkerne. Udlejerne har været påpasselige med at sænke lejen, hvilket har medført en øget tomgang specielt omkring Strøget. Tomgangen i området ligger i niveauet 4,5% og lejen forventes at komme under yderligere pres i 2021, som følge af coronanedlukningerne.



## 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, hvilket kan være betydelige i såvel positiv som negativ retning. Der må løbende forventes en positiv værdiregulering af ejendomsporteføljen 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 lejeindtægter fra erhvervskontrakterne.

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 pænt 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 til lavest mulig omkostning
- 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, rentekurve og renterisiko på den eksisterende låneportefølje.

Copenhagen Capital A/S har siden 2014 opbygget en fuld egen administration, med henblik på at kunne håndtere en voksende ejendomsportefølje. Der tages tillige eksterne ejendomme i administration i det omfang, det vurderes at være attraktivt.

### COPENHAGEN CAPITAL A/S - MODERSELSKABET

Copenhagen Property Management ApS fungerer som koncernens administrationsselskab og afholder alle omkostninger, som ikke er direkte relateret til moderselskabet Copenhagen Capital A/S eller de enkelte datterselskabers drift. Copenhagen Capital A/S udlåner kapital til dattervirksomhederne til en rente som svarer til koncernens marginale lånerente.





## COPENHAGEN PROPERTY MANAGEMENT

Ledelsen af Copenhagen Property Management har i løbet af 2020 arbejdet på at forfine og løfte konceptet.

Copenhagen Property Managements formål er at levere et skræddersyet administrationskoncept til kunder, som ønsker at have fokus på ejendomsudvikling eller placering af deres formue i ejendomme.

Selskabets administrationskoncept er opbygget omkring digitalisering og automatisering af administrationsprocessen, som sikrer at koncernens medarbejdere kan fokusere på at levere kvalitet og værdiskabende ejendomsadministration

Copenhagen Property Management har indgået strategiske samarbejder med andre leverandører i branchen, som sikrer at der kan leveres en totalløsning til kunderne.

Koncernens formål med dette forretningsben er at sikre gode forretningsforbindelser og samarbejdsmuligheder med andre aktører i branchen. Copenhagen Property Managements formål er at være specialiseret indenfor ejendomsadministration, regnskabsassistance og skræddersyede løsninger til ejendomskunder.



## FORRETNINGSPLAN 2024

Copenhagen Capital A/S har i november 2020 vedtaget en ny forretningsplan *FOKUS 2024* gældende for perioden 2021 – 2024.

### 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 systematisk og opportunistisk i udnyttelse af forretningsmulighederne på tværs af ejendomsstyper indenfor den definerede investeringsstrategi.

Der arbejdes efter en økonomisk langsigtet målsætning om en 8% forrentning af egenkapitalen ved udgangen af 2024 målt ud fra resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

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

- Investeringskriterier
  - Investeringsportefølje / Udviklingsportefølje
  - Ejendomsstyper
  - Genulejningsrisiko
  - Geografi
- Øvrige forretningsområder
  - Copenhagen Property Management ApS
- Risikostyring
  - Kapitalstruktur
  - Finansiering
  - Likviditet
  - Værdiansættelse
  - Compliance

### Investeringskriterier

Copenhagen Capital A/S investerer såvel i investerings- som i udviklingsejendomme.

Investeringsporteføljen 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 erhvervssejendomme.

Udviklingsejendomme defineres som ejendomme, hvor der er besluttet et projekt på mere end 50% af ejendommens værdi (inkl. projektkomkostninger). Investeringerne i udviklingsejendomme er langsigtede men frasalgs kan overvejes i lighed med frasalgs fra investeringsejendomsporteføljen. Udviklingsprojekter omfatter primært boligejendomme samt sekundært kontor- og blandede ejendomme. Der udvikles til udlejning og ikke til projektsalg. Hvorvidt der bygges i totalentreprise, fagentrepriser eller efter timeafregning afhænger af byggeriets art, størrelse og kompleksitet. Byggeformen er en bestyrelsesbeslutning, når der er tale om udviklingsejendomme. Udviklingsejendomme (inkl. projektkomkostninger) 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, hvorfor der heller ikke investeres i nyopførte ejendomme. Genulejningsrisikoen skal være lav for ejendomme i området, hvor akquisitioner foretages.

Kravet til startafkastet på investeringerne afviger efter ejendomsstyper og fra ejendomsbalancen til ejendomsbalancen, 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 målsætning om en forrentning af egenkapitalen på minimum 8% målt i forhold til resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) ved udgangen af 2024. 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 uafhængig valuarrapport.

### Øvrige forretningsområder





Det primære fokus for Copenhagen Property Management ApS er at optimere administrationen og rapportere på egen ejendomsportefølje.

Copenhagen Property Management ApS skal have en kontrolleret vækst i nye administrationskunder, så forretningsenheden kan opretholde og tiltrække kompetente medarbejdere til gavn for såvel Copenhagen Capital A/S og administrationskunderne.

Der arbejdes vedvarende på at forbedre kundeoplevelsen ved skræddersyede løsninger, digital udvikling og en skarp rapportering.

### 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 en egenkapitalandel ikke skal være under 30%, hvilket der tilstræbes. Ledelsen vil ikke foretage handlinger, der bevirker, at egenkapitalandelen falder til under 30% med mindre 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 alene realkredit- eller realkreditlignende committede lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Der opereres alene med uncommittede låne- og kreditfaciliteter i forbindelse med byggerier og gennemførelser af akquisitioner, hvor der foreligger et tilsagn om realkredit- eller realkreditlignede committede lån. Derudover anvendes garantistillelser i det omfang det er nødvendigt f.eks. i forbindelse med indgåelse af entrepriseaftaler o.l. Der afgives ikke erklæringer omkring hårde covenants som f.eks. soliditetskrav, men Copenhagen Capital A/S afgiver gerne kautionsfor lån i dattervirksomhederne ligesom der afgives sikkerhed i ejendommene.

For at optimere forrentningen af egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S, foretages der løbende opbelåning 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 minimum svare til varigheden på et 20-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag. Der

anvendes ikke finansielle instrumenter som renteswaps o.l.

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 opbelåningsmuligheder
- 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 valuarvurderinger på minimum 1/3 af ejendomsporteføljen efter en aftalt turnus. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt spejles grundlaget for valuarvurderingerne i tilsvarende andre 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 markedsforsholdene 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.



## ANSVARLIGHED

Copenhagen Capital A/S arbejder ud fra et værdisæt, der tager udgangspunkt i *Respekt, Muligheder og Fokus*.

Der er i 'Politik og redegørelse for samfundsansvar' særskilt oplyst om samfundsansvar i henhold til Årsregnskabsloven § 99a.

Copenhagen Capital A/S arbejder på, at der i stigende grad inddrages ESG-data (Environmental, Social & Governance) i den fremadrettede rapportering, hvilket udvikles i strategiperioden.

Selskabets arbejde med renoveringer af ejendomme og etablering af nye lejemaal i eksisterende ejendomme er bæredygtige i relation til Co2 forbrug m.v. i forhold til at bygge nyt. I forbindelse med renoveringerne sker der ofte et løft af ejendommens energiklassificering. Selskabet har en målsætning om, at energiklassificeringen løbende løftes på ejendommene således, at ejendommene på sigt får en energiklassificering på minimum D i henhold til myndighedernes energimærkning.

Copenhagen Capital A/S tager i enhver henseende afstand fra korruption og bestikkelse ligesom, at selskabet på ingen måder kan acceptere krænkelse af menneskerettigheder. 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 samtidig med, at denne har mulighed for at udvikle sig.

Copenhagen Capital A/S, medarbejdere og dens samarbejdspartnere skal agere indenfor lovens rammer og hensigter, overholde politikker samt etiske standarder. Bestyrelsen tager løbende stilling til politikker omkring compliance, IT-strategi, GDPR og hvidvask. Der ikke taget stilling til politikkerne i 2020, de er dog senest godkendt af bestyrelsen i februar 2021. Der skal i alle situationer handles ansvarligt.



Udsigt fra de nybyggede taglejligheder på Ewaldsgade 6, 2200 København N.





## RISIKOFAKTORER

Der er til Copenhagen Capital A/S' aktiviteter bundet en række risici, investorer og aktionærer skal tage til overvejelse. 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.

### 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.

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

Årsregnskab 2020 '000	Ejendoms- værdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld*	Loan to value
Esthersvej 12, Hellerup	19.100	736	628	108	25.951	3,82%	9.268	48,52%
Ewaldsgade 6, København N	36.700	942	860	82	38.960	3,59%	21.654	59,00%
Fanøgade 35-37, København Ø	37.000	1.062	1.062	0	34.840	3,75%	19.945	53,91%
Finsensvej 78, Frederiksberg	73.000	2.071	0	2.071	35.249	4,75%	25.787	35,32%
Frederikssundsvej 11, København NV**	37.000	2.145	1.898	247	17.249	4,85%	5.656	15,29%
Heimdalsgade 39, København N	87.600	3.394	0	3.394	25.810	5,56%	47.041	53,70%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	63.100	2.083	1.552	531	30.293	3,72%	37.796	59,90%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	30.500	1.421	900	521	21.464	4,74%	16.840	55,21%
Købmagergade 61, København K	60.600	903	470	433	67.110	3,75%	25.815	42,60%
Læderstræde 11AB**, København K	82.000	2.019	1.557	462	40.614	4,31%	43.750	53,35%
Møllegade 3, København N	23.300	666	581	85	34.985	3,97%	13.773	59,11%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	23.700	427	115	312	55.504	4,12%	17.485	73,78%
Prinsessegade 61-63, København K	50.700	1.393	1.219	174	36.396	3,78%	29.624	58,43%
Skindergade 40, København K	26.700	898	898	0	29.733	3,75%	20.698	77,52%
Stavangergade 6, København Ø	79.100	2.546	2.126	420	31.068	3,64%	55.755	70,49%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	30.100	1.014	1.014	0	29.684	4,00%	19.565	65,00%
Vestergade 4-6, København K	89.100	2.197	886	1.311	40.555	4,00%	48.180	54,07%
<b>Total</b>	<b>849.300</b>	<b>25.917</b>	<b>15.766</b>	<b>10.151</b>	<b>32.770</b>	<b>4,20%</b>	<b>458.632</b>	<b>54,00%</b>

\* Dagsværdi 31/12-2020. Gæld med pant i ejendom omfatter både prioritetsgæld og bankgæld (byggecreditter).

\*\* m2 er baseret på arealet ved færdiggørelse af igangværende byggeprojekter.



## 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.

Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af 39,2% 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. Et renteniveau som er 0,5% højere eller lavere vil påvirke dagsværdien af realkreditgæld og resultat efter skat således:

	2020	2019
Rentestigning på 0,5%	5.723	15.939
Rentefald på 0,5%	-821	-6.605

På baggrund af den historisk lave lånerente på realkreditlån med fast rente samt den generelle usikkerhed omkring den fremtidige renteutvikling er

varigheden pr. statusdagen højere, end hvad der tilstræbes.

### Likviditetsrisiko

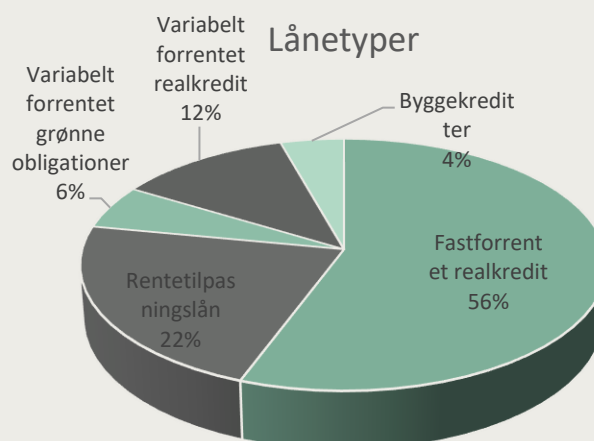
Selskabets likviditetsrisiko består i, ikke at kunne afvikle de løbende betalinger, samt ikke at kunne fremskaffe tilstrækkelig finansiering til udvikling af selskabets projekter og udvikling af ejendomme. En sådan situation kunne opstå, såfremt selskabet ikke modtager betaling fra selskabets kunder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

Copenhagen Capital A/S anvender i et vist omfang lån med mulighed for afdragsfrihed. Selskabet tilstræber, at de årlige løbende afdrag på den finansielle gæld udgør 50% af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

### Kreditrisiko

Kreditrisikoen i forbindelse med selskabets likvide midler, pengemarkedsindsud samt finansielle instrumenter søges løbende minimeret ved udelukkende at samarbejde med finansielle institutter med høj kreditværdighed.



## 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 detaljerede 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 prispald 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.

### **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. 0,2 mio. svarende til 0,5% af omsætningen i 2020. Koncernen har i regnskabsåret vist samfundssind overfor kunder, som midlertidigt ikke har været i stand til at betale leje pga. ventetiden fra regeringens kompensationspakker. COVID har i regnskabsåret ikke haft en væsentlig effekt for koncernen.

### **Regulering af lejeindtægter**

Samtlige af Copenhagen Capital A/S' lejeforhold er reguleret gennem en lejekontrakt. Erhvervslejeindtægterne udgør ca. halvdelen 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 § 5 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 markedsløst 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.

## **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 reducere den forventede resultateffekt af ejendomsinvesteringerne og ejendommens markedsværdi.

Copenhagen Capital A/S foretager forud for alle handler relevante undersøgelser og vurderinger ("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 en række garantier fra sælgers side, herunder blandt andet lejegarantier 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 tilstand, det generelle renteniveau og markedsf forhold i øvrigt på salgstidspunktet samt køberens afkastkrav.



## LEDELSE OG ORGANISATION

### BESTYRELSEN

<p><b>Henrik Bjørn Oehlenschläger</b> Mand, født 1954</p> <p>Advokat og medindehaver af Rialto Advokater I/S.</p> <p><b>Indvalgt i bestyrelsen i 2014 formand siden 2017</b> Antal aktier i selskabet: 200.898 stk. stamaktier, 310.714 stk. præferenceaktier, 875.000 warrants.</p> <p>Uafhængig bestyrelsesformand.</p> <p>Deltaget i 8 ud af 8 bestyrelsesmøder i 2020.</p>	<p>Formand for bestyrelsen i Atendi A/S, Ejendomsaktieselskabet Kirkebo og Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond.</p> <p>Medlem af bestyrelsen i Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977, TMS ApS, H.C.Holding. Investeringsaktieselskab, Trepko A/S, Dansk Ejerbo A/S, og Dripmate A/S.</p> <p>Direktør og medejer af Rialto Advokater I/S, I/S Hadsundvej 12 og Ulrichsdal ApS.</p> <p>Direktør i A.C.Finans ApS og A/S 'Moltkesvejshave V'.</p>
<p><b>Paul Wissa Hvelplund</b> Mand, født 1967</p> <p>Uddannet Cand.merc. (Erhvervsøkonomi og Ledelse) og Gemmolog. Erfaring med salg af luksus ure og ejendomsinvesteringer.</p> <p><b>Indvalgt i bestyrelsen i 2020</b> Antal aktier i selskabet: 15.314.861 stk. stamaktier og 15.248.916 stk. præferenceaktier. Nærtstående ejer 135.654 stk. stamaktier og 45.000 stk. præferenceaktier.</p> <p>Afhængigt bestyrelsesmedlem.</p> <p>Deltaget i 4 ud af 4 bestyrelsesmøder i 2020, da indtrådt i indeværende år.</p>	<p>Direktør og ejer af P.W.H. ApS samt direktør og medejer af SA Hvelplund Holding ApS, JE Hvelplund Holding ApS, NM Hvelplund Holding ApS.</p> <p>Bestyrelsesmedlem i CPM ApS.</p> <p>Storaktionær i Copenhagen Capital A/S.</p>
<p><b>Peter Elling Helmersen</b> Mand, født 1992</p> <p>Uddannet HD (Finansiering). Erfaring med køb, salg og udvikling af fast ejendom.</p> <p><b>Indvalgt i bestyrelsen i 2020.</b> Antal aktier i selskabet: 457.143 stk. præferenceaktier. Minoritetsinteresse med 50% ejerandel i Frederikssundsvej 11 ApS og i K/S Læderstræde 11 via Helmersen Holding A/S.</p> <p>Afhængigt bestyrelsesmedlem.</p> <p>Deltaget i 4 ud af 4 bestyrelsesmøder i 2020, da indtrådt i indeværende år.</p>	<p>Direktør og hovedaktionær i Helmersen Holding A/S. Ejer desuden selskaberne Helmersen Invest ApS, Tangstedter Landstrasse ApS og K/S Sophiedal.</p> <p>Bestyrelsesmedlem og medejer af K/S Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11 ApS.</p>
<p><b>Egil Rindorf</b> Mand, født 1953</p> <p>Uddannet HD (Udenrigshandel) og har en mangeårig erfaring i ledende stillinger i den finansielle branche i ind- og udland.</p> <p><b>Indvalgt i bestyrelsen i 2019</b> Antal aktier i selskabet: 60.000 stamaktier, 250.000 warrants.</p> <p>Uafhængigt bestyrelsesmedlem.</p> <p>Deltaget i 8 ud af 8 bestyrelsesmøder i 2020.</p>	<p>Direktør og ejer af Egil Rindorf ApS. Medejer og bestyrelsesformand i SmartStrategy ApS.</p> <p>Formand for bestyrelsen i Kjellerup Væveri A/S. Bestyrelsesmedlem i Lasso X A/S</p> <p>Ejer og direktør i Egil Rindorf ApS og medejer af SmartStrategy ApS.</p>



## DIREKTION

### Lars Falster

Mand, født 1966

Uddannet HD (Finansiering & kreditvæsen), HD (Regnskab & økonomistyring) og MMD (Master of Management Development). Mere end 30 års erfaring fra ledende stillinger i den finansielle sektor specialiseret i relation til ejendomsbranchen.

### Adm. Direktør

Antal aktier i selskabet: 20.000 stk. stamaktier, 85.714 stk. præferenceaktier og 500.000 warrants. Nærtstående ejer 85.715 stk. præferenceaktier.

Tillidserhverv ud over Copenhagen Capital A/S og dets datterselskaber:

Formand for Udlejerforeningen Sjælland, der er en del af interesseorganisationen Danske Udlejere.

## BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESRHVERV

I henhold til selskabets vedtægter punkt 4.1 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  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

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. Halvdelen af bestyrelsen vurderes at være uafhængig af selskabet.

### 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 førstkommende generalforsamlingen efter, at de er fyldt 75 år.

## LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2020, hvor selskabet forholder sig til rammerne og processerne for god selskabsledelse, og følgere anbefalingerne som er udarbejdet af NASDAQ Copenhagen og offentliggjort på [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk) bortset fra følgende:

- Selskabet har ikke fundet det nødvendigt, bl.a. ud fra selskabets størrelse og antal aktionærer, at udfærdige politik for andre interessenter som f.eks. en politik specifik for investorer.
- Selskabet følger ikke anbefalinger om offentliggørelse af kvartalsrapport som følge af selskabets størrelse samt ressource- og omkostningsforbrug. Selskabet offentliggør periodemeddelelser og halvårsrapport.
- 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 hurtig gennemføres.
- Med udgangspunkt i selskabets størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der p.t. ikke at være behov for at nedsætte særskilte ledelsesudvalg (revisionsudvalg, nomineringsudvalg og vederlagsudvalg). Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand. I henhold til anbefalingerne bør flertallet af ledelsesudvalg være uafhængige. Jf. ovenfor er halvdelen af bestyrelsen uafhængige.





Alle relevante emner behandles i den samlede bestyrelse.

- Med baggrund i selskabets størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.

Selskabets generalforsamling har i 2017 vedtaget en incitamentspolitik, der indeholder mulighed for warrantsprogram for derigennem at skabe en incitamentsstruktur, hvor der er sammenfald mellem ledelsens og aktionærernes langsigtede interesser. Efter 2020 sker der ikke yderligere tildelinger i henhold til warrantsprogrammet, hvilket erstattes af et medarbejderaktieprogram, der starter i 2021.

- Bestyrelsen har ikke etableret en whistleblower-ordning, idet organisationen er meget lille, hvor de ansatte altid kan rette henvendelse til direktion eller bestyrelsesformand.

En nærmere redegørelse for selskabets virksomhedsledelse, og hvordan selskabet opfylder anbefalingernes enkelte punkter, er offentliggjort på koncernens hjemmeside; <http://www.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 varetægelse 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 4 mænd, 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. Der stiles efter at få mindst én kvinde i bestyrelsen over de kommende 3 år. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen. Måltallet på 25% er ikke opnået i regnskabsåret, idet der ikke var identificeret bedre kandidater til opstilling på selskabets generalforsamling.

Grundet antallet af ansatte, som er mindre end 50, 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 varetægelse af bestyrelsesarbejdet.

En nærmere redegørelse 'Måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen i Copenhagen Capital A/S' er som en del af ledelsesberetning for 2020 offentliggjort på koncernens hjemmeside; <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/>.

## 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 incitamentsaflønning af bestyrelse og direktion i Copenhagen Capital A/S', der begge er offentliggjort på koncernens hjemmeside; <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/>.

Der er for 2020 udarbejdet en Vederlagsrapport i henhold til Selskabslovens §139b, der fremlægges til vejledende afstemning på selskabets generalforsamling. Vederlagsrapporten er offentliggjort på koncernens hjemmeside; <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/>.

## REGNSKABSAFLÆGGELSE, 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 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.

## REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

Copenhagen Capital A/S' lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §99a (CSR-politik 2021), og er som en del af ledelsesberetningen for 2020 offentliggjort på selskabets hjemmeside [www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/](http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/) og indeholder

- Koncernens forretningsmodel
- Miljø
- Sociale- og medarbejderforhold
- Menneskerettigheder
- Antikorruption og bestikkelse.

## AKTIONÆRINFORMATION

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

Copenhagen Capital A/S har i alt 96.557.292 kapitalandele a nom. kr. 1,00 fordelt på 2 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

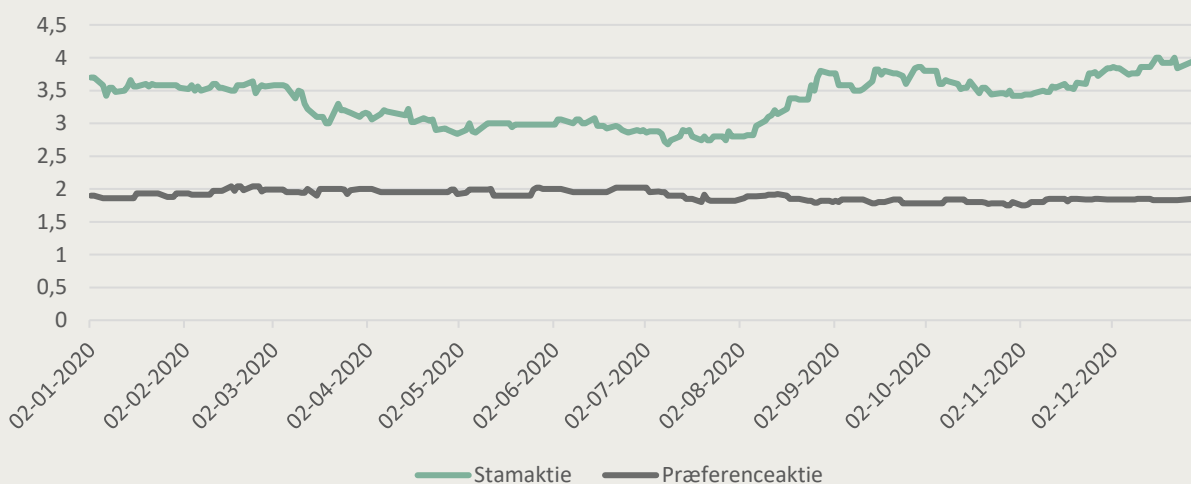
Selskabets aktiekapital består af 46.557.292 stk. stamaktier med fondskode ISIN DK0060093607 og kortnavn CPHCAP ST og 50.000.000 stk.\*

præferenceaktier med fondskode ISIN DK0060732980 og kortnavn CPHCAP PREF.

Stamaktien lukkede året i kurs 3,86, hvilket betød en stigning på 8,4% i 2020, hvor kursen ultimo 2019 var 3,56.

Præferenceaktien lukkede året i kurs 1,85 svarende til et fald på 2,63% i 2020, hvor kursen ultimo 2019 var 1,90. Hermed et samlet afkast på 1,57% efter indregning af udbytte på kr. 0,08.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året kr. 272.211.147.



## EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S aktiekapital består af i alt 96.557.292 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 96.557.292. Aktierne er opdelt i 2 aktieklasser, 46.557.292 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier. Begge klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihæندهaver.

Copenhagen Capital A/S har i alt 633 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejer 78% af aktiekapitalen. Koncernen ejer ingen egne aktier pr. regnskabsgodkendelsesdagen. Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	25 %	25 %	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Asminderød Finans ApS*	20 %	10 %	Tingskiftevej 5, Hellerup
Bossen Gruppen ApS	10 %	5 %	Frydenlund Park 13, Vedbæk
Atlas Equity ApS*	10 %	5 %	Østerled 4, København Ø
Henrik Rossing Lønberg	5 %	0 %	Hultmannsvej 6, Hellerup
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	0 %	10 %	Energivej 30, Ballerup

\*Asminderød Finans ApS og Atlas Equity ApS ejes af nærtstående familiemedlemmer.

## UDBYTTEPOLITIK

Selskabet forventer hvert år at udbetale udbytte til selskabets præferenceaktier svarende til 8% af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling, hvor kun stamaktionærene har stemmeret. Udbytte herudover forventes udbetalt, såfremt selskabets likviditet tillader det, og selskabet ikke forventer at skulle anvende likviditeten i forbindelse med forudsete investeringer. 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. Såfremt udbyttet ikke vedtages vil det have en kumulativ effekt ved at blive tillagt den senere indfrielseskurs.

## POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

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

- En nedsættelse af aktiekapital (med udlodning til aktionærene),
- Eventuelt udbytte og/eller

### c) Selskabets likvidation

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

Udbytte til præferenceaktierne skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på 8%, det vil sige kr. 0,08 pr. aktie á nom. kr. 1,00.

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt den 1. maj eller førstkommande bankdag derefter, men kun i det omfang selskabet har truffet beslutning om udbetaling af udbytte på generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærene har stemmeret. Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktierne 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. I tilfælde af delvis indløsning skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes beholdning af præferenceaktier på tidspunktet for beslutningen.

- Såfremt beslutningen om indløsningen træffes 1. januar 2024 eller tidligere, skal indløsningen ske til en kurs på kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00.
- Såfremt beslutningen om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller derefter, skal indløsningskursen være kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00 med tillæg af kr. 0,05 pr. år.
- Såfremt beslutning om indløsning ikke er truffet senest 1. januar 2025, kan præferenceaktionærer kræve deres aktier ombyttet til stamaktier i forholdet 1:1.

Kapitalejerne af præferenceaktierne skal ved indløsning, foruden den nævnte kurs pr. præferenceaktie, være berettiget til et beløb svarende til ikke-udloddet præferenceafkast baseret på den ovennævnte årlige forrentning på 8%. Hermed vil der være en kumulativ effekt svarende til et tillæg på 0,08 pr. aktie pr. år for ikke udloddet udbytte.

Indløsningen gennemføres på dagen 3 måneder efter, at bestyrelsen har truffet beslutning om indløsning.

## GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Henrik Bjørn Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund, bestyrelsesmedlem Peter Elling Helmersen og bestyrelsesmedlem Egil Rindorf er alle på valg ved generalforsamlingen 2021.

Copenhagen Capital A/S' ordinære generalforsamling afholdes d. 27. april 2021, kl. 10:00 på Niels Hemmingsens Gade 4, København K og delvist elektronisk.

## ØKONOMISK RAPPORTERING

Copenhagen Capital A/S offentliggør helårsregnskab og urevideret halvårsregnskab. Regnskaberne offentliggøres på selskabets hjemmeside, [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)

## FINANSKALENDER 2021

31. marts 2021	Årsrapport 2020
27. april 2021	Ordinær generalforsamling
18. maj 2021	Periodemeddelelse 1. kvartal 2021
31. august 2021	Halvårsrapport 2021
30. november 2021	Periodemeddelelse 3. kvartal 2021

## INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital A/S arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til informationerne der offentliggøres på selskabets hjemmeside; [www.copenhagencapital.dk/investor-relations/](http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/) som selskabet løbende opdaterer med relevante informationer.

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til

Copenhagen Capital A/S  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup  
Telefon: 70 27 10 60



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter samt økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2021

Direktionen:

---

Lars Falster  
Administrerende direktør

Bestyrelsen:

---

Henrik Bjørn Oehlenschläger  
Bestyrelsesformand

---

Peter Elling Helmersen  
Bestyrelsesmedlem

---

Egil Rindorf  
Bestyrelsesmedlem

---

Paul Wissa Hvelplund  
Bestyrelsesmedlem



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## TIL KAPITALEJERNE I COPENHAGEN CAPITAL A/S

### KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 af revisor*

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 29. april 2020 for regnskabsåret 2020.

### CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2020. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### VÆRDIANSÆTTELSE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Koncernen har pr. 31. december 2020 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi for i alt 849,3 t.kr. Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og udvikling på ejendomsmarkedet, jf. note 2 og 10.

Vi har i forbindelse med vores revision efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi, der er foretaget efter discounted cash-flow modellen, og sammenholdt de af ledelsen fastlagte forudsætninger og skøn med underliggende dokumentation. Vi har vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt vurderet niveauet for afkastkrav og inflationsrate anvendt til ekstrapolering sammenholdt med markedsdata. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2021 til 2033 og en terminalværdi samt værdien af modtagne deposita. Vi har undersøgt procedurer for budgetudarbejdelse og sammenholdt de af ledelsen opgjorte værdier med uafhængig ekstern mæglervurdering, som indhentes efter turnusordning. For investeringsejendomme under opførelse har vi opnået en forståelse af projekterne herunder færdiggørelsen på statusdagen samt den fremtidige markedsleje. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 9 og 10 i forhold til krav i regnskabsstandarder.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABERNE

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 REGNSKABERNE

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 internationale standarder om revision 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision 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 regnskaberne, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. 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, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne 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, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### **Markedsmisbrugsforordningen**

Selskabet har i Selskabsmeddelelse af 29. marts 2021 offentliggjort via Nasdaq Copenhagen, at selskabet har foretaget en anmeldelse af mistænkelige transaktioner i henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 7, stk. 1. Selskabet kan ved handlinger eller undladelser i forbindelse med sådanne transaktioner, have ageret i strid med Markedsmisbrugsforordningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Bogføringsloven**

Selskabet har ikke bilag og underliggende kontrakter for alle af selskabet bogførte transaktioner. Selskabet har efter vores opfattelse derfor ikke overholdt bogføringslovens krav om dokumentation. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 31. marts 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036



# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)	Koncern		Modervirksomhed		
	Note	2020	2019	2020	2019
Nettoomsætning	3	37.965	29.804	0	1.193
Driftsomkostninger ejendomme		-7.738	-5.518	0	-456
<b>Bruttoresultat</b>		<b>30.227</b>	<b>24.286</b>	<b>0</b>	<b>737</b>
Personaleomkostninger	4	-4.153	-3.564	-2.411	-2.150
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-2.593	-2.066	-136	-118
Andre eksterne omkostninger	5	-2.413	-3.552	-1.300	-1.777
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>21.068</b>	<b>15.104</b>	<b>-3.847</b>	<b>-3.308</b>
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	11	0	0	28.451	48.046
Finansielle indtægter	6	634	119	11.155	9.675
Finansielle omkostninger	7	-6.901	-6.191	-441	-605
<b>Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)</b>		<b>14.801</b>	<b>9.032</b>	<b>35.318</b>	<b>53.808</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	10	29.858	66.370	0	0
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		0	1.764	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	18	-5.037	-1.626	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.622</b>	<b>75.540</b>	<b>35.318</b>	<b>53.808</b>
Skat af årets resultat	8	-6.913	-17.554	-2.894	-1.268
<b>Årets resultat/totalindkomst</b>		<b>32.709</b>	<b>57.986</b>	<b>32.424</b>	<b>52.540</b>
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således					
Copenhagen Capital A/S		32.424	52.540		
Minoritetsinteresser		285	5.446		
<b>I alt</b>		<b>32.709</b>	<b>57.986</b>		
<b>Fordeling af totalindkomst</b>					
Årets resultat		32.709	57.986		
Anden totalindkomst		0	0		
<b>Totalindkomst i alt</b>		<b>32.709</b>	<b>57.986</b>		
<b>Resultat pr. aktie</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	21	0,61	1,10		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)	21	0,33	0,59		



<b>Balance pr. 31. december ('000)</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	2.749	3.140	284	388
Investeringsjendomme	9 & 10	849.300	774.900	0	0
Brugsretsaktiver	9	5.134	6.027	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	173.850	158.696
Udskudt skat	12	0	0	718	3.747
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>857.183</b>	<b>784.067</b>	<b>174.852</b>	<b>162.831</b>
Tilgodehavender fra salg	13	1.408	996	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	137.729	138.662
Tilgodehavende skat		0	0	29	399
Andre tilgodehavender		2.506	6.079	31	729
Likvide beholdninger		24.056	9.828	11.918	1.651
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>27.970</b>	<b>16.903</b>	<b>149.707</b>	<b>141.441</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>885.153</b>	<b>800.970</b>	<b>324.559</b>	<b>304.272</b>



<b>Balance pr. 31. december ('000)</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Passiver</b>					
Aktiekapital	14	96.557	96.000	96.557	96.000
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	47.325	33.280
Overført resultat		217.774	187.450	170.449	154.170
<b>Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S' andel af egenkapitalen</b>		<b>316.423</b>	<b>285.542</b>	<b>316.423</b>	<b>285.542</b>
Minoritetsinteresser		31.731	23.446	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>348.154</b>	<b>308.988</b>	<b>316.423</b>	<b>285.542</b>
Realkreditgæld	18	429.010	379.668	0	0
Leasingforpligtelser	17 & 18	3.582	4.548	0	0
Deposita		13.110	11.864	0	0
Udskudt skat	12	39.463	32.230	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		0	540	0	0
Anden gæld		13.361	5.557	0	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>498.526</b>	<b>434.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af realkreditgæld	18	9.576	8.313	0	0
Kortfristet del af leasingforpligtelser	17 & 18	1.552	1.479	0	0
Bankgæld		20.046	22.650	0	0
Skyldig skat		839	1.776	0	0
Leverandørgæld		1.401	0	1.051	276
Anden gæld		5.059	23.357	7.085	18.454
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>38.473</b>	<b>57.575</b>	<b>8.136</b>	<b>18.730</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>885.153</b>	<b>800.970</b>	<b>324.559</b>	<b>304.272</b>

Anvendt regnskabspraksis	1
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	2
Kontraktlige forpligtelser og sikkerhedsstillelser	19
Begivenheder efter balancedagen	22
Godkendte, ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag	23





Egenkapitalopgørelse ('000)	Koncern							
	Selskabs- kapital	Overku- rs	Særli- g reser- ve	Udbytte	Overført resultat	I alt	Mino- ritetsint- eresser	Egen- kapital i alt
<b>2020</b>								
<b>Egenkapital primo</b>								
<b>Egenkapital primo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>3.160</b>	<b>129.609</b>	<b>266.068</b>	<b>20.581</b>	<b>286.649</b>
Korrektion af egenkapital*	0	0	0	0	19.474	19.474	2.865	22.339
<b>Ny egenkapital primo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>3.160</b>	<b>149.083</b>	<b>285.542</b>	<b>23.446</b>	<b>308.988</b>
<b>Totalindkomst i året</b>								
Resultatdisponering	0	0	0	4.000	28.424	32.424	285	32.709
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>28.424</b>	<b>32.424</b>	<b>285</b>	<b>32.709</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Tildeling af warrants	0	0	0	0	120	120	0	120
Kapitalforhøjelse	557	502	0	0	0	1.059	8.000	9.059
Udbetalt udbytte	0	0	0	-3.160	438	-2.722	0	-2.722
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>557</b>	<b>502</b>	<b>0</b>	<b>-3.160</b>	<b>558</b>	<b>-1.543</b>	<b>8.000</b>	<b>6.457</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>96.557</b>	<b>35.709</b>	<b>2.092</b>	<b>4.000</b>	<b>178.065</b>	<b>316.423</b>	<b>31.731</b>	<b>348.154</b>
<b>2019</b>								
<b>Egenkapital primo</b>								
<b>Egenkapital primo</b>	<b>75.167</b>	<b>19.507</b>	<b>2.092</b>	<b>2.373</b>	<b>90.054</b>	<b>189.193</b>	<b>0</b>	<b>189.193</b>
Korrektion af egenkapital*	0	0	0	0	9.225	9.225	0	9.225
<b>Ny egenkapital primo</b>	<b>75.167</b>	<b>19.507</b>	<b>2.092</b>	<b>2.373</b>	<b>99.279</b>	<b>198.418</b>	<b>0</b>	<b>198.418</b>
<b>Totalindkomst i året</b>								
Resultatdisponering	0	0	0	3.160	49.380	52.540	5.446	57.986
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.160</b>	<b>49.380</b>	<b>52.540</b>	<b>5.446</b>	<b>57.986</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>								
Tildeling af warrants	0	0	0	0	472	472	0	472
Kapitalforhøjelse	20.833	15.700	0	0	0	36.533	18.000	54.533
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-48	-48	0	-48
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.373	0	-2.373	0	-2.373
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>20.833</b>	<b>15.700</b>	<b>0</b>	<b>-2.373</b>	<b>424</b>	<b>34.584</b>	<b>18.000</b>	<b>52.584</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>3.160</b>	<b>149.083</b>	<b>285.542</b>	<b>23.446</b>	<b>308.988</b>

\*Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion til sammenligningstal.



Egenkapital opgørelse ('000)	Modervirksomhed						
	Selskabs kapital	Overkurs	Særlig reserve	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetoder	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
<b>2020</b>							
<b>Egenkapital primo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>28.379</b>	<b>3.160</b>	<b>101.230</b>	<b>266.068</b>
Korrektion af egenkapital*	0	0	0	4.901	0	14.573	19.474
<b>Ny egenkapital primo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>33.280</b>	<b>3.160</b>	<b>115.803</b>	<b>285.542</b>
<b>Totalindkomst i året</b>							
Resultatdisponering	0	0	0	14.045	4.000	14.379	32.424
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.045</b>	<b>4.000</b>	<b>14.379</b>	<b>32.424</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	120	120
Kapitalforhøjelse	557	502	0	0	0	0	1.059
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-3.160	438	-2.722
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>557</b>	<b>502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.160</b>	<b>558</b>	<b>-1.543</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>96.557</b>	<b>35.709</b>	<b>2.092</b>	<b>47.325</b>	<b>4.000</b>	<b>130.740</b>	<b>316.423</b>
<b>2019</b>							
<b>Egenkapital primo</b>	<b>75.167</b>	<b>19.507</b>	<b>2.092</b>	<b>21.219</b>	<b>2.373</b>	<b>68.834</b>	<b>189.193</b>
Korrektion af egenkapital*	0	-1	0	3.719	0	5.508	9.226
<b>Ny egenkapital primo</b>	<b>75.167</b>	<b>19.507</b>	<b>2.092</b>	<b>24.938</b>	<b>2.373</b>	<b>74.342</b>	<b>198.419</b>
<b>Totalindkomst i året</b>							
Resultatdisponering	0	0	0	8.342	3.160	41.038	52.540
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.342</b>	<b>3.160</b>	<b>41.038</b>	<b>52.540</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	472	472
Kapitalforhøjelse	20.833	15.700	0	0	0	0	36.533
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	-49	-49
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-2.373	0	-2.373
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>20.833</b>	<b>15.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.373</b>	<b>423</b>	<b>34.583</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>96.000</b>	<b>35.207</b>	<b>2.092</b>	<b>33.280</b>	<b>3.160</b>	<b>115.803</b>	<b>285.542</b>

\*Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion til sammenligningstal.



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Årets resultat før skat	39.622	75.540	35.318	53.808
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	0	0	-28.451	-48.046
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld	-24.821	-64.744	0	0
Betalt skat	-843	-349	0	0
Andre reguleringer	15	7.354	7.435	-10.460
Ændring i driftskapital	15	-5.226	-2.373	-3.425
Modtagne finansielle indtægter og udbytter	634	119	24.463	89.075
Betalte finansielle omkostninger	-6.901	-6.191	-441	-605
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>9.819</b>	<b>9.437</b>	<b>17.004</b>	<b>86.124</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	9	-699	-1.706	-156
Køb af investeringsejendomme	10	-45.081	-238.289	0
Salg af investeringsejendomme	0	13.065	0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	0	-87.804
Investering i dattervirksomheder	0	0	933	-44.719
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-45.780</b>	<b>-226.930</b>	<b>777</b>	<b>-132.708</b>
Optagelse af gæld	16	170.972	216.610	0
Afdrag på gæld	16	-105.770	-70.076	0
Finansiering fra minoritetsinteresser	0	8.000	18.000	0
Finansiering fra øvrige parter	0	-21.350	9.142	-5.850
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.059	36.485	1.059
Betalt udbytte	0	-2.722	-2.373	-2.373
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>50.189</b>	<b>207.788</b>	<b>-7.513</b>	<b>39.112</b>
<b>Årets pengestrømme</b>	<b>14.228</b>	<b>-9.705</b>	<b>10.268</b>	<b>-7.473</b>
Likvider primo	9.828	19.534	1.650	9.123
<b>Likvider ultimo</b>	<b>24.056</b>	<b>9.828</b>	<b>11.918</b>	<b>1.650</b>



# 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
16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINFSAKTIVITETER
17. LEASING
18. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI
19. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER
20. NÆRTSTÅENDE PARTER
21. RESULTAT PR. AKTIE
22. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN
23. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDE OG FORTOLKNINGSBIDRAG





## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2020 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 23. marts 2021 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 27. april 2021.

### **Implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder**

Copenhagen Capital A/S har med virkning fra 1. januar 2020 implementeret følgende nye eller ændrede standarder og fortløkningsbidrag:

- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS om begrebsrammen for IFRS.
- Amendments to IFRS 3 om definition af en virksomhedssammenslutning.
- Amendments to IAS 1 og IAS 8 om definition af væsentlighed.
- Amendments to IFRS 9, IAS 39, og IFRS 7 om IBOR-reformen.

Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2020 eller forventes at påvirke Copenhagen Capital A/S.

### **Opgørelsesmetoden for dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme er korrigeret**

Der har tidligere været foretaget en skønsmæssig reduktion til ejendommens dagsværdi, som følge af den udskudte skat, der knytter sig til de legale selskaber, der ejer ejendommene. Det er ledelsens vurdering, at ejendommens dagsværdi afspejles mere korrekt uden denne korrektion. Henset til beløbets størrelse og af hensyn til koncernens resultatudvikling er fejlen indarbejdet i regnskabet ved ændring af primo 2019 samt tilpasning af sammenligningstal.

Den regnskabsmæssige effekt af ovenstående korrektion indebærer en ændring til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme primo 2020 på kr. 37,0 mio. (19,8 mio., primo 2019), en ændring af koncernens udskudte skat på kr. 8,1 mio. (4,3 mio., primo 2019) og en positiv egenkapitalpåvirkning på kr. 28,9 mio. pr. den 1. januar 2020 (15,5 mio., primo 2019).

### **Opgørelsesmetode for dagsværdi af in-konvertible obligationslån under koncernens realkreditgæld er korrigeret.**

Koncernen har tidligere værdiansat gæld på in-konvertible obligationslån til kurs 100. Koncernen har ikke tidligere indregnet kurstab på de bagvedliggende obligationer i forbindelse med dagsværdiansættelse af in-konvertible lån. Fejlen er korrigeret med tilbagevirkende kraft. Egenkapital og prioritetsgæld, primo 2019 er rettet med kr. -6,2 mio. og herefter er resultat for 2019 samt prioritetsgæld ultimo 2019 rettet med kr. 0,3 mio.

Den regnskabsmæssige effekt af ovenstående korrektion indebærer en ændring til egenkapital og prioritetsgæld primo 2020 på kr. -6,5 mio. (-6,2 mio., primo 2019), og en negativ resultatpåvirkning i 2019 på kr. 0,3 mio.

Bortset fra ovenstående, er koncern- og årsregnskabet regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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 to af ejendomsselskaberne. Minoritetsinteressernes andel medtages i koncernen regnskabet samt deres andel præsenteres særskilt under fordeling af årets resultat og deres andel af egenkapitalen. Minoritetsinteresser



omfatter aktionærer med ikke bestemmende indflydelse i dattervirksomhederne.

#### *Omregning af fremmed valuta*

Regnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er selskabets funktionelle valuta.

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster.

#### 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 ikke-koncernen relaterede ejendomsselskaber.

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

Lejeindtægter indregnes lineært over den aftalte lejeperiode. Tjenesteydelser indregnes i takt med, at modtageren opnår kontrol med de pågældende ydelser.

#### *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.

#### *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, herunder løbende dagsværdiregulering af realkreditgæld.

#### *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 salgskomkostninger 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.

## 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 alene er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".

### *Investeringsejendomme*

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

Investeringsejendomme 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 anskaffessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom, samt en terminalværdi der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens 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 samt efter afskrivning på goodwill.



Udbytte fra kapitalandele modregnes i kapitalandeleles værdi på balancen.

#### *Leasing*

Virksomheden vurderer ved indgåelsen, om en aftale er en leasingaftale eller indeholder et leasingelement. En leasingaftale er en aftale, der overfører retten til at kontrollere brugen af et identificerbart aktiv i en periode mod betaling. I vurderingen af, hvorvidt en aftale indeholder et leasingelement, som er overført til leasingtager, skal det vurderes, om leasingtager i brugsperioden har retten til at opnå stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerbare aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerbare aktiv.

Virksomheden indregner et brugsretsaktiv og en leasingforpligtelse ved leasingperiodens start.

Brugsretsaktivet måles til kostpris, der opgøres som nutidsværdien af leasingforpligtelsen tillagt eventuelle direkte omkostninger forbundet med anskaffelsen og eventuelle omkostninger til nedrivning og bortskaffelse af aktivet ved leasingperiodens udløb, som leasingtager er forpligtet til at afholde samt forudbetalte leasingudgifter.

Brugsretsaktivet afskrives lineært over den korteste periode af leasingperioden og brugsretsaktivets brugstid. Indeholder leasingaftalen en køboption, som virksomheden forventer at udnytte, afskrives brugsretsaktivet lineært over den samlede forventede brugstid for aktivet.

#### *Tilgodehavender*

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

#### *Andre tilgodehavender*

Andre tilgodehavender omfatter bl.a. deposita for koncernens lejermål og øvrige tilgodehavender i forbindelse med koncernens aktivitet. Andre tilgodehavender indregnes til kostpris.

#### *Likvider*

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

#### *Udbytte*

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### *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.

#### *Præferenceaktier*

Præferenceaktier med en indløsningsret på et specifikt tidspunkt klassificeres som gæld. Foreligger der ikke en sådan indløsningsret, klassificeres præferenceaktierne som egenkapital.

#### *Deposita*

Deposita omfatter indbetalt deposita og forudbetalt leje fra ejendommenes lejere.

#### *Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser*

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

#### *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.

#### *Leasingforpligtelser*

Korte leasingaftaler, der har en leasingperiode på maksimalt 12 måneder, og leasingaftaler, hvor det





underliggende aktiv har en lav værdi indregnes ikke i balancen.

Leasingforpligtelsen måles til nutidsværdien af resterende leasingydelse, diskonteret med virksomhedens marginale lånerente, hvis den implicite rente ikke fremgår af leasingaftalen eller med rimelighed kan opgøres.

Leasingydelse består af faste og variable leasingydelse, der reguleres med indeks eller rente, garanterede restværdier, udnyttelse af købsoptioner og omkostningerne ved ophævelse af leasingaftalen. Leasingforpligtelsen reguleres efterfølgende, hvis:

- Værdien af det indeks eller den rente, som leasingydelse baseres på, ændres.
- Der sker en ændring i udnyttelse af optioner til at forlænge eller forkorte leasingperioden grundet en væsentlige begivenhed eller væsentlige ændringer i omstændighederne, som er inden for virksomhedens kontrol.
- Leasingperioden ændres, som følge af udnyttelse af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden.
- Estimatet af en restværdigaranti ændres.
- Kontrakten genforhandles eller modificeres.

En efterfølgende regulering af leasingforpligtelsen indregnes som en korrektion til brugsretsaktivet. Hvis brugsretsaktivet har en værdi på 0 kr., indtægtsføres en negativ revurdering af brugsretsaktivet dog i resultatopgørelsen.

## 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 samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

## SEGMENTOPLYSNINGER

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

udgør mere end 10% af omsætningen, hvorfor der ikke er givet oplysninger om større kunder.

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 præferenceaktierne 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

Soliditetsgrad =  
Egenkapital / Samlede aktiver

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

## 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 2019, 2018, 2017 og 2016 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

#### MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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

#### Klassifikation af præferenceaktier

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

Følgende ejendomme er vurderet op til årsafslutningen:

- Fanøgade 35-37, København Ø
- Finsensvej 78, 3+4, Frederiksberg
- Ingemannsvej 3, Frederiksberg
- Prinsessegade 61-63, København K
- Skindergade 40, København K
- Vestergade 4-6, København K

Herudover har ledelsen fået en second opinion på lejeniveau og afkast for ejendommen på Købmagergade 61, København K.

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 10-12 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL § 5, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 9, der er en integreret del af koncernregnskabet.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagerssynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed. Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger (ECB's langsigtede inflationsforventning).

Usikkerheden om effekten af den forventede ændring af boligreguleringslovens §5 stk. 2, der vedrører 6 af koncernens ejendomme, anses for uvæsentlig, idet en



væsentlig del af lejemålene i disse ejendomme i forvejen er renoverede.

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 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Ejendomme under udvikling og færdigudviklet investeringsejendomme præsenteret 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 2020, 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 18.

#### *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 2020 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 inden for en 5-årig periode.



### 3. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Lejeindtægter mv.	36.089	28.231	0	0
Ejendomsadministration og services	1.876	1.573	0	1.193
<b>I alt</b>	<b>37.965</b>	<b>29.804</b>	<b>0</b>	<b>1.193</b>

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%, (2019: 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.

### 4. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Løn og gager	7.406	5.202	2.056	1.593
Pension	0	0	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	320	472	320	472
Andre omkostninger til social sikring	35	85	35	85
Løn aktiveret	-3.608	-2.195	0	0
<b>I alt</b>	<b>4.153</b>	<b>3.564</b>	<b>2.411</b>	<b>2.150</b>

Gennemsnitligt antal ansatte	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Antal ansatte	8	5	8	5

Ledelsesvederlag ('000)	Bestyrelse		Direktion	
	2020	2019	2020	2019
Bestyrelseshonorar	375	100	0	0
Pension	0	0	0	0
Lønninger	0	0	1.375	994
Aktiebaseret vederlæggelse	64	191	80	193
<b>Vederlag i alt</b>	<b>439</b>	<b>291</b>	<b>1.455</b>	<b>1.187</b>

Ledelsen er ikke omfattet af bonusordninger tilknyttet resultatmål eller lignende.





**Aktiebaseret vederlæggelse ('000)**

	2020	2019
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	120	53

2020	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	3.738.334	0,34
Tildelt i året stk.	63.158	1,90
Bortfaldne i året stk.	-20.834	0,28
Udnyttet i året stk.	-557.292	0,23
<b>Udestående antal warrants ultimo</b>	<b>3.223.366</b>	<b>0,38</b>

Alle warrants er modnet og kan udnyttes frem til 31. december 2021.

2019	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	4.270.834	0,32
Tildelt i året stk.	30.000	1,76
Bortfaldne i året stk.	-62.500	0,28
Tilbagekøbt/korrektion i året stk.	-500.000	0,19
<b>Udestående antal warrants ultimo</b>	<b>3.738.334</b>	<b>0,34</b>

I forbindelse med bonusafklønning af to medarbejdere, hvorved der pr. 31. december 2020 udstedt 63.158 stk. warrants, der giver ret til tegning af 63.158 stk., svarende til en værdi af 120 t.kr. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 1,90. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Der er pr. statusdagen 3.223.366 udestående warrants, som kan udnyttes.

Tildelingen i 2020 er sket pr. 31. december 2020 til dagskursen på 3,86 kr. for Copenhagen Capital A/S'.

I forbindelse med nyansættelse er der pr. 1. november 2019 udstedt 30.000 stk. warrants, der giver ret til tegning af 30.000 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 1,90. Warrants optjenes løbende frem til april 2020. Tildelingen bortfalder hvis medarbejderne forlader (bad leaver) Copenhagen Capital A/S inden den ubetingede tildeling. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af

regnskabsåret 2021. Der er pr. statusdagen 3.467.501 udestående warrants, som kan udnyttes.

Værdien af tildelingen i 2019 er beregnet til t.kr. 53 på tildelingstidspunktet (1,76 kr. pr. stk.) baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 1,45 år.
- Risikofri rente: 2,00% p.a.
- Udnyttelseskurs: 1,90 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 3,60 pr. aktie
- Volatilitet: 20%

Volatiliteten er anslået med udgangspunkt i den historiske udvikling i aktiekursen for stamaktier over de seneste 36 måneder.



**5. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR**

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Revision, indeværende år	702	512	562	207
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	59	0	59	0
Revision mv. tidligere år, KPMG	168	160	168	160
I alt	929	672	789	367

Honorar for ydelser i 2020 er leveret af EY. Ydelser vedrørende tidligere år er leveret af KPMG.

**6. FINANSIELLE INDTÆGTER**

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Renteindtægter fra tilgodehavender m.v.	634	119	460	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	10.695	9.675
I alt	634	119	11.155	9.675

**7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER**

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Renteomkostninger fra realkreditgæld og bank	6.591	5.882	22	0
Andre finansielle omkostninger	310	309	310	309
Finansielle omkostninger til dattervirksomheder	0	0	109	296
I alt	6.901	6.191	441	605



**8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Aktuel skat	868	1.905	0	0
Reguleringer udskudt skat vedrørende tidligere år	-1.477	46	-125	0
Ændring af udskudt skat	7.522	15.603	3.029	1.268
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>6.913</b>	<b>17.554</b>	<b>2.894</b>	<b>1.268</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22% af resultat før skat	8.717	16.619	5.935	9.583
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	-2.916	-8.315
Ejendomsavancebeskatning	0	1.090	0	0
Salg af ejendomme	0	0	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-1.477	46	-125	0
Øvrige reguleringer	-327	-201	0	0
I alt	6.913	17.554	2.894	1.268
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>17,44%</b>	<b>23,24%</b>	<b>10,73%</b>	<b>2,91%</b>



**9. LANGFRISTEDE AKTIVER**  
**2020 ('000)**

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsretsaktiver
<b>Kostpris primo</b>	<b>611.700</b>	<b>4.347</b>	<b>7.384</b>
Tilgang, køb	0	574	735
Tilgang, forbedringer	44.542	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>656.242</b>	<b>4.921</b>	<b>8.119</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.207	-1.357
Årets afskrivninger	0	-965	-1.628
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.172</b>	<b>-2.985</b>
Dagsværdireguleringer primo	126.189	0	0
Korrektion af dagsværdi primo*	37.011	0	0
Dagsværdiregulering i året	29.858	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>193.058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>849.300</b>	<b>2.749</b>	<b>5.134</b>
<b>2019 ('000)</b>			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsretsaktiver
Kostpris primo	367.923	2.641	5.890
Tilgang	266.827	1.706	1.494
Afgang	-23.050	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>611.700</b>	<b>4.347</b>	<b>7.384</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-498	0
Årets afskrivninger	0	-709	-1.357
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-1.207</b>	<b>-1.357</b>
Dagsværdireguleringer primo	78.721	0	0
Korrektion af dagsværdi primo*	18.109	0	0
Dagsværdiregulering i året	66.370	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>163.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>774.900</b>	<b>3.140</b>	<b>6.027</b>

\*Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion til sammenligningstal.





## 10. INVESTERINGSEJENDOMME

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

Årsregnskab 2020 '000	Ejendomsværdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav
Esthersvej 12, Hellerup	19.100	736	628	108	25.951	3,82%
Ewaldsgade 6, København N	36.700	942	860	82	38.960	3,59%
Fanøgade 35-37, København Ø	37.000	1.062	1.062	0	34.840	3,75%
Finsensvej 78, Frederiksberg	73.000	2.071	0	2.071	35.249	4,75%
Frederikssundsvej 11, København NV**	37.000	2.145	1.898	247	17.249	4,85%
Heimdalsgade 39, København N	87.600	3.394	0	3.394	25.810	5,56%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	63.100	2.083	1.552	531	30.293	3,72%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	30.500	1.421	900	521	21.464	4,74%
Købmagergade 61, København K	60.600	903	470	433	67.110	3,75%
Læderstræde 11AB**, København K	82.000	2.019	1.557	462	40.614	4,31%
Møllegade 3, København N	23.300	666	581	85	34.985	3,97%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	23.700	427	115	312	55.504	4,12%
Prinsessegade 61-63, København K	50.700	1.393	1.219	174	36.396	3,78%
Skindergade 40, København K	26.700	898	898	0	29.733	3,75%
Stavangergade 6, København Ø	79.100	2.546	2.126	420	31.068	3,64%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	30.100	1.014	1.014	0	29.684	4,00%
Vestergade 4-6, København K	89.100	2.197	886	1.311	40.555	4,00%
<b>Total</b>	<b>849.300</b>	<b>25.917</b>	<b>15.766</b>	<b>10.151</b>	<b>32.770</b>	<b>4,20%</b>

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån og byggekreditter, som pr. balancedagen udgør t.kr. 458.632 (2019: t.kr. 410.631).

Koncernen har pr. 31. december 2020 indgået kontrakter om færdiggørelse af byggeprojekter og forbedringer for 38.166 t.kr. (2019: 9.715 t.kr.).

Oplysninger om metoder, forudsætninger m.v. for opgørelse af dagsværdier fremgår nedenfor samt af note 2.

Alle ejendomme udlejes under operationelle leasingaftaler. Koncernen har boliger med 3 måneders opsigelsesvarsel og erhvervslejemål med forskellige opsigelsesvarsler, som er op til 13 år. Minimumsleasingforpligtelsen udgør 37 millioner, hvoraf 12,1 millioner forfalder indenfor et år (2019: 13,8), 14,3 millioner indenfor 1-5 år (2019: 15,2) og 10,6 millioner efter 5 år. (2019: 3,8)



Nedenfor fremgår de budgetterede oplysninger, som er anvendt ved værdiansættelse, som beskrevet i note 2,

omkring væsentlige skøn. Herudover følsomheden overfor ændring i væsentlige ikke-observerede input.

Oplyst i t.kr. ('000)	Budget indtægter	Budget omk	Budget Cashflow	Budget CAPEX og øvr.	Afkast ændret -0,5%	Afkast ændret +0,5%	Indt. ændret +/-10%
Esthersvej 12, Hellerup	780	-532	248	0	3.262	-2.490	2.773
Ewaldsgade 6, København N	1.395	-309	1.086	488	6.352	-4.779	5.701
Fanøgade 35-37, København Ø	1.635	-279	1.356	140	5.631	-4.300	5.404
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.407	-62*	3.345	0	8.198	-6.631	8.977
Frederikssundsvej 11 København NV	4.407	-663	3.744	-38.166	8.741	-7.095	10.851
Heimdalsgade 39, København N	4.805	-292*	4.513	0	8.266	-6.895	10.878
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	2.787	-566	2.221	-1.000	10.456	-7.943	10.150
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.674	-340	1.334	67	3.737	-3.010	4.779
Købmagergade 61, København K	2.025	-497	1.528	0	9.526	-7.266	8.137
Læderstræde 11 København K	3.761	-625	3.136	-3.909	11.604	-9.161	11.411
Møllegade 3, København N	1.121	-204	917	0	3.354	-2.597	3.502
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.220	-305	915	-500	3.303	-2.585	3.704
Prinsessegade 61-63, København K	2.090	-524	1.566	526	8.251	-6.295	8.022
Skindergade 40, København K	1.241	-121	1.120	-2.694	1.141	-1.086	2.065
Stavangergade 6 København K	3.012	-697	2.315	0	12.937	-9.784	10.716
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.484	-373	1.111	0	4.478	-3.466	4.757
Vestergade 4-6, København K	4.095	-666*	3.429	0	12.397	-9.633	10.485
<b>Total</b>	<b>40.939</b>	<b>-7.055</b>	<b>33.884</b>	<b>-45.048</b>	<b>121.634</b>	<b>-95.016</b>	<b>122.312</b>

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

Budgetterne omfatter 10-12 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, under udvikling eller omfattet af karensperiode for istandsættelser efter BRL § 5, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. 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% i ejendommen.



**11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER**

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Modervirksomhed	
	2020	2019
Kostpris primo	199.536	98.134
Tilgang i årets løb	12	101.402
Afgang i året	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>199.548</b>	<b>199.536</b>
Værdireguleringer primo	-60.315	-30.752
Korrektion af primo opskrivninger*	19.474	9.266
Modtagne udbytter	-13.308	-67.400
Årets resultat	28.451	48.046
Akk. værdiregulering afgang i året	0	0
Øvrige reguleringer	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-25.698</b>	<b>-40.840</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>173.850</b>	<b>158.696</b>
Kapitalandele med negativ værdi fratrukket i tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0
<b>Kapitalandel med positiv indre værdi</b>	<b>173.850</b>	<b>158.696</b>

\*Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion til sammenligningstal.



Navn	Hjemsted	Ejerandel 2020	Ejerandel 2019
Copenhagen Suites ApS	Hellerup	100%	100%
Copenhagen Property Management ApS	Hellerup	100%	100%
Esthersvej 12 ApS	Hellerup	100%	100%
Ewaldsgade 6 ApS	Hellerup	100%	100%
Fanøgade 35-37 ApS	Hellerup	100%	100%
Finsensvej 78 ApS	Hellerup	100%	100%
Frederikssundsvej 11 ApS	Hellerup	50%*	100%
Heimdalsgade 39 ApS	Hellerup	100%	100%
Ingemannsvej 3 ApS	Hellerup	100%	100%
Islevhusvej 31-33 ApS	Hellerup	100%	100%
Købmagergade 61 ApS	Hellerup	100%	100%
K/S Læderstræde 11	Hellerup	50%*	50%*
Møllegade 3 ApS	Hellerup	100%	100%
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS	Hellerup	100%	100%
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	Hellerup	100%	100%
Prinsessegade 61-63 ApS	Hellerup	100%	100%
Skindergade 40 ApS	Hellerup	100%	100%
Stavangergade 6 ApS	Hellerup	100%	100%
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	Hellerup	100%	100%
Vestergade 4-6 ApS	Hellerup	100%	100%

\*K/S Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11 ApS er en dattervirksomhed pga. Copenhagen Capital A/S overordnet kontrol over selskaberne via den afgørende stemme i begge bestyrelser.





**12. UDSKUDT SKAT**

Udskudt skat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
<b>Udskudt skat primo</b>	-32.230	-16.627	3.747	5.015
Årets regulering af udskudt skat	-7.522	-15.603	-3.029	-1.268
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>-39.752</b>	<b>-32.230</b>	<b>718</b>	<b>3.747</b>

Fordeling af udskudt skat	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Investeringsejendomme	-42.354	-35.906	-1.597	0
Materielle anlægsaktiver	-60	-379	-8	-52
Skattemæssige underskud	2.323	3.799	2.323	3.799
Låneomkostninger	339	256	0	0
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>-39.752</b>	<b>-32.230</b>	<b>718</b>	<b>3.747</b>

Udskudt skat kan henføres til dagsværdireguleringer af ejendomme samt værdi af skattemæssigt underskud.

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2020 udgør i alt kr. 32,9 mio. (2019: kr. 40,4 mio.), mens modervirksomhedens udgør i alt kr. 10,5 mio. (2019: kr. 17,5 mio.). Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2020 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode,

svarende til en skatteværdi på t.kr. 2.323 (2019: t.kr. 3.799). 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 18 millioner kr. Skatteansættelsen kan dermed få en positiv indvirkning i størrelsesordenen 0 – 4 mio. kr.

**13. TILGODEHAVENDE FRA SALG**

Tilgodehavende fra salg ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Tilgodehavender fra lejere	1.408	996	0	0

Der er ikke nedskrevet tilgodehavender pr. statusdagen og der er i året udgiftsført tab for samlet t.kr. 223. (tabsprocent: 0,6%) og 693 t.kr. i 2019 (tabsprocent: 2,3%) Der er overforfaldne tilgodehavender pr.

balancedagen på 592 t.kr. 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 2020.



## 14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Ordinære aktier				
Selskabskapital primo	46.000	45.500	46.000	45.500
Kapitaltilførsel	557	500	557	500
<b>Ordinære aktier ultimo</b>	<b>46.557</b>	<b>46.000</b>	<b>46.557</b>	<b>46.000</b>
Præferenceaktier				
Selskabskapital primo	50.000	29.667	50.000	29.667
Kapitaltilførsel	0	20.333	0	20.333
<b>Præferenceaktier ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Ordinære aktier ultimo	46.557	46.000	46.557	46.000
Præferenceaktier ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>96.557</b>	<b>96.000</b>	<b>96.557</b>	<b>96.000</b>

Selskabskapitalen består af 96.557.292 stk. aktier á nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 46.557.292 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier. 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 t.kr. 4.000 til præferenceaktionærerne (kr. 0,08 pr. aktie), svarende til den vedtægtsbestemte maksimale kumulative udbytteprocent for præferenceaktierne. Koncernen ejer ingen egne aktier (2019: 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 39,2% (2019: 37,5%).

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 2021. 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. På baggrund af 2020 årsregnskabet udbetales kun udbytte til præferenceaktionærer.



*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.

*Henlæggelse til særlig reserve*

Henlæggelse til særlig reserve efter selskabslovens § 188 stk. 1. nr. 3 er en reserve, der er opstået ved kapitalnedsættelse. Ledelsen kan frit stille forslag til anvendelsen ved overførsel til andre frie reserver eller udlodning.

**15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL**

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Ændring i tilgodehavender	-412	592	0	685
Ændring i andre tilgodehavender	3.573	-4.317	698	-628
Ændring i deposita	1.246	4.550	0	0
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	-9.633	-3.198	-4.123	1.534
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>-5.226</b>	<b>-2.373</b>	<b>-3.425</b>	<b>1.591</b>

Andre reguleringer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Afskrivninger	2.593	2.066	136	118
Renter og øvrige reguleringer	4.761	5.369	-10.596	-9.817
<b>Ændring i reguleringer</b>	<b>7.354</b>	<b>7.435</b>	<b>-10.460</b>	<b>-9.699</b>

**16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER**

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	2020	2019
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar 2020	410.129	257.493
Ændring i regnskabspraksis, IFRS 16	0	5.889
Korrektion af in-konvertible obligationslån*	6.528	6.873
<b>Tilpasset, gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar 2020</b>	<b>416.657</b>	<b>270.255</b>
Provenu ved optagelse af gæld	170.972	218.104
Afdrag på gæld	-112.298	-70.076
<b>Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter</b>	<b>65.202</b>	<b>148.028</b>
Ændringer i dagsværdi	-5.037	-1.626
<b>Ikke-kontante ændringer</b>	<b>-5.037</b>	<b>-1.626</b>
<b>Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen</b>	<b>463.766</b>	<b>416.657</b>

\*Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion til sammenligningstal.



## 17. LEASING

### *Leasingperioden*

Koncernens leasing består af fast ejendom til videreudlejning via Copenhagen Suites ApS. Koncernen indregner leasingforpligtelserne på baggrund af de fremtidige betalinger i leasingperioden.

Leasingperioden består af den uopsigelige periode med korrektion for perioder omfattet af forlængelses- og opsigelsesmuligheder. Koncernen lejer enkelte lejligheder til videreudlejning, som er leasingkontrakter med skønsmæssige elementer i forhold til løbetid mv. Kontrakterne løber, indtil den opsiges af selskabet med en opsigelsesfrist på 3 måneder.

Ledelsen har foretaget en vurdering af forventet løbetid baseret på den fremtidige strategi og plan for Copenhagen Suites. Ledelsen vurderer ikke, at der er et økonomisk incitament til at fraflytte lejemålet indenfor 5 år, som følge af de foretagne investeringer i lejemålet. I henhold til aftalen med leasinggiver indeksreguleres ydelsen årligt med ændringer i nettoprisindekset.

## 18. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

Koncernen er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for 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 kreditvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på t.kr. 13.110 (2019: t.kr. 11.864) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I året har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,2 mio. svarende til 0,5% af omsætningen i 2020.

Leasingaktivet revurderes årligt for eventuelle nedskrivningsbehov. Der er indregnet afskrivninger svarende til t.kr. 1.628 og der er afdraget på leasinggælden svarende til t.kr. 1.628 i året.

For IFRS 16 fastsættes på indgåelsestidspunktet for nye lejekontrakter. Lejekontrakterne bliver reguleret med nettoprisindekset estimeret til 1% i leasingperioden. Der er estimeret med en lånerente på 0%. Hvis virksomheden vurderer, at der ændres på opsigelses- og forlængelsesmuligheder, fastsættes den marginale lånerente på ny, når den resterende leasingforpligtelse genberegnes. For ejendomme og huslejekontrakter er der taget højde for muligheden for at anvende realkreditfinansiering af ejendomme.

Kortidsleasing af aktiver som løber mindre end 12 mdr. og low value assets er ikke medtaget. Den ikke indregnet værdi heraf udgør mindre end 250 t.kr. Undtagelse herfor er kontrakter omfattet af Copenhagen Suites konceptet, som er et langvarigt forretningsområde.

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 likviderne. 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 markedsmæssige 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.

Koncernens finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2020 ('000)		Forfaldstidspunkt			
Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total	Nom. værdi
Realkreditgæld og bankgæld	29.622	38.305	390.705	458.632	453.668
Leasinggæld	1.552	3.582	0	5.134	5.134

2019 ('000)		Forfaldstidspunkt			
Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total	Nom. værdi
Realkreditgæld og bankgæld	37.280	55.985	317.366	410.631	406.047
Leasinggæld	1.479	4.548	0	6.027	6.027

Beløbene er baseret på ikke-diskonterede pengestrømme inkl. renter.

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 54%.

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.

### Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser, renter og genudlejning, påvirker koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

### Genudlejningsrisici

Koncernen er eksponeret overfor udlejningsprocenten og lejeniveauet. I forbindelse med køb af ejendomme er en

vurdering af genudlejningsrisikoen vigtig, og der købes kun ejendomme, hvor der vurderes at være en lav risiko for tomgang. 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 koncernens ejendomme.

### Valutarisici

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

### Renterisici

Koncernen er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for 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 låneportefølje med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagsværdi, ville et





renteniveau, der var 0,5% højere pr. 31. december 2020, medføre en dagsværdiregulering af realkreditgælden, som ville forøge årets resultat efter skat og egenkapitalen med t.kr. 5.723 (2019: t.kr. 15.939). Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat før skat og egenkapitalen med t.kr. 821 (2019: t.kr. 6.605). 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. For 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 1,38 % (2019: 1,60%). For 2020 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at blive på samme niveau. Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2020 er sammensat således:

2020 ('000)	Fordeling af realkreditgæld i 2020				
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total	Nom. værdi
Kategori					
Bygge kreditter, 1. års løbetid	20.046	0	0	20.046	20.046
Variabelt lån, 20-25 års løbetid m. afdrag	2.346	9.384	35.311	47.041	46.681
Variabelt grønt lån, 20-25 års løbetid m. afdrag	1.282	5.130	19.375	25.787	25.720
Rentetilpasningslån, 20-25 års løbetid, m. afdrag	722	2.888	12.315	15.925	15.877
Rentetilpasningslån, 20-25 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	8.940	8.940	8.487
Rentetilpasningslån, 25-30 års løbetid m. afdrag	940	3.761	16.255	20.956	20.335
Rentetilpasningslån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	56.492	56.492	53.105
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	3.634	14.534	53.715	71.883	71.854
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	28.665	28.665	28.665
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	652	2.608	18.861	22.121	22.122
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	140.776	140.776	140.776
I alt	<b>29.622</b>	<b>38.305</b>	<b>390.705</b>	<b>458.632</b>	<b>453.668</b>

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	3.914	7.075	137.729	138.662
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	438.586	381.147	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	56.710	47.347	8.136	19.030
<b>Finansielle instrumenter i alt</b>	<b>499.210</b>	<b>435.569</b>	<b>145.865</b>	<b>157.692</b>



*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 samlede gæld indgår 356,9 mio. i dagsværdihierarki 1 og 101,7 mio. i dagsværdihierarki 2.

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:

	2020	2019
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.

<b>Dagsværdiregulering af realkreditgæld ('000)</b>	<b>Koncern</b>	
	2020	2019
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	4.415	494
Låneomkostninger	622	1.132
<b>I alt</b>	<b>5.037</b>	<b>1.626</b>

**Kaution for dattervirksomheder**

Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån alle hos ejendomsselskaberne, som er dattervirksomheder. Den samlede kaution udgør t.kr. 458.632. Koncernen har ligeledes afgivet pant i ejendomme for en værdi på t.kr. 849.300. Derudover er anparter i datterselskaber (eksklusiv anparter i Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS, Copenhagen Suites ApS og

Copenhagen Property Management ApS) pantsat overfor bank- og realkreditlån t.kr. 458.632.

**19. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Koncernens realkreditgæld- og bankgæld af 458.632 t.kr. har sikkerhed i koncernens ejendomme af en værdi af 849.300 t.kr.

Koncernens ejendomsselskaber bestående af Esthersvej 12 ApS, Fanøgade 35-37 ApS og Skindergade 40 ApS har krydshæftelse mellem hinanden. De øvrige ejendomme har udelukkende kaution stillet af

moderselskabet. Moderselskabet kautionerer samlet overfor 458.632 t.kr. overfor koncernens ejendomme.

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



## 20. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet. P.W.H. ApS har oplyst at have en stemmeandel mellem 25-33,33%, herudover har Asminderød Finans ApS og Atlas Equity ApS tilsammen oplyst at have en stemmeandel på 20-24,99%.

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	
	2020	2019	2020	2019
Salg af administrationsydelser	0	0	0	489
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	10.695	9.675
Betalte renter til tilknyttede selskaber	0	0	109	296
Udlejning af boliglejemål til tilknyttede selskaber	0	0	85	84
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	137.772	138.662
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	43	0
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	458.632	404.103

Administration og service af koncernens ejendomme sker via Copenhagen Property Management ApS.

Transaktioner mellem selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.

Transaktioner med direktion, bestyrelse og øvrige nærtstående ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Bestyrelseshonorar	375	100	375	100
Aktiebaseret vederlæggelse bestyrelsen	64	191	0	191
Gage til direktionen	1.375	994	1.375	994
Aktiebaseret vederlæggelse direktionen	80	193	0	113
Gage til øvrige nærtstående medarbejdere	2.578	1.834	2.578	1.834
Køb af ydelser fra familiemedlemmer til nærtstående medarbejdere	241	292	241	292
Aktiebaseret vederlæggelse øvrige nærtstående medarbejdere	22	52	22	52
Køb af serviceydelser fra bestyrelsen	0	2	0	0
Salg af ejendomsadministration til bestyrelsen og nærtstående	760	1.556	760	704
Leje erhvervslejemål fra nærtstående	186	179	186	179
Renter til nærtstående	83	242	83	242
Lån ydet af nærtstående	-5.000	5.000	-5.000	5.000



**21. RESULTAT PR. AKTIE**

<b>Resultat pr. aktie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets resultat (t.kr.)	32.424	52.540
Heraf udbytte til præferenceaktier (t.kr.)	-4.000	-2.600
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (t.kr.)	28.424	49.940
<b>Antal stamaktier anvendt til beregning</b>		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	48.194.027	45.708.333
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
<b>Antal stamaktier til beregning af resultat pr. aktie</b>	<b>46.557.292</b>	<b>45.708.333</b>
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	1.636.735	1.168.766
Gennemsnitligt antal præferenceaktier udstedt, antal stk.	50.000.000	36.329.365
<b>Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>98.194.027</b>	<b>83.206.464</b>
Resultat pr. aktie (EPS)	0,61	1,10
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,33	0,59

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.



## **22. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN**

Efter balancedagen har Copenhagen Capital A/S været i dialog om køb af Ole Suhrs Gade 13-15, København K. Ejendommen forventes erhvervet til en værdi af kr. 58,16 mio. Handlen forventes at have effekt i løbet af de kommende måneder.

Herudover er der ikke sket yderligere begivenheder af væsentlig karakter.

## **23. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDER OG FORTOLKNINGSBIDRAG**

På tidspunktet for aflæggelse af denne årsrapport foreligger ikke nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkninger, som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.







