

FORSIDE

Copenhagen Capital A/S (et dansk aktieselskab), CVR-nr. 30731735
Optagelse til handel af i alt 14.400.001 stk. nye, allerede udstedte,
Nye Præferenceaktier à nominelt 1,00 kr.

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med optagelse til handel, og officiel notering af 14.400.001 stk. allerede udstedte (midlertidig ISIN DK0061152253) nye Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige), à nominelt 1,00 kr. i Copenhagen Capital A/S ("Copenhagen Capital" eller "Selskabet" eller "Udsteder" eller "Moderselskabet" eller sammen med datterselskabet "Koncernen").

De Nye Præferenceaktier er udstedt i rettede emissioner, der er endelige og uigenkaldelige, og søges optaget til handel og officiel notering, samt sammenlagt med eksisterende Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) udstedt i ISIN DK0060732980.

De Nye Præferenceaktier har samme karakteristika som de eksisterende Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.), idet de Nye Præferenceaktier alene har ¼ udbytte, for så vidt angår udbyttebetalingen for regnskabsåret 2019.

Selve optagelsen til handel af de Nye Præferenceaktier indbringer ikke Selskabet noget provenu. Bruttoprovenuet fra udstedelsen af de Nye Præferenceaktier udgjorde DKK 25.200.001,80, hvoraf DKK 9.485.715 vedrørte gældskonvertering. Dette provenu er indeholdt i Selskabets Årsrapport for 2019.

Pr. Prospektdatoen har Selskabet en registreret aktiekapital nominelt DKK 96.000.000, bestående af 46.000.000 stk. Stamaktier, 35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) og 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) à nominelt 1,00 kr.

Nominelt DKK 46.000.000 Stamaktier (ISIN-kode DK0060093607) og nominelt DKK 35.599.999 stk. Eksisterende Præferenceaktier (ISIN-kode DK0060732980) er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

Efter en optagelse af de Nye Præferenceaktier til handel og officiel notering har Selskabet en børsnoteret aktiekapital på nominelt DKK 96.000.000, bestående af 46.000.000 stk. Stamaktier og 50.000.000 stk. Præferenceaktier 8% 2024 à nominelt 1,00 kr.

Sammenlægningen af de Nye Præferenceaktier og de Eksisterende Præferenceaktier forventes at ske den 3. juli 2020. Indtil sammenlægningen er gennemført, kan de Nye Præferenceaktier ikke handles under den midlertidige ISIN-kode på NASDAQ Copenhagen.

Kapitalforhøjelser med i alt nominelt DKK 14.400.001 Nye Præferenceaktier blev gennemført i henhold til Bestyrelsens bemyndigelse i Selskabets Vedtægter ((før) § 2.7.1 (b), og kapitalforhøjelserne er registreret i Erhvervsstyrelsen henholdsvis den 1. oktober 2019 og den 19. november 2019.

Investorer skal være opmærksomme på, at investering i de Nye Præferenceaktier indebærer risiko. Potentielle investorer bør læse hele Prospektet og i særdeleshed "Risikofaktorer" for en beskrivelse af visse forhold, der bør tages i betragtning, før der træffes beslutning om investering i de Nye Præferenceaktier.

INDHOLD

FORSIDE	1
INDHOLD	2
ANSVARLIGE	3
RESUMÉ	4
RISIKOFAKTORER	8
GENERELLE OPLYSNINGER	14
DEL 1 - REGISTRERINGS-DOKUMENT FOR SEKUNDÆR UDSTEDELSE AF VÆRDIPAPIRER, DER ER KAPITALANDELE	17
1. ANSVARLIGE	17
2. REVISORER	17
3. RISIKOFAKTORER	17
4. OPLYSNINGER OM UDSTEDER	17
5. FORRETNINGSOVERSIGT	18
6. TRENDOPPLYSNINGER	19
7. RESULTATFORVENTNINGER ELLER -PROGNOSER	20
8. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT DEN ØVERSTE LEDELSE	20
9. STØRRE AKTIONÆRER	22
10. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER	22
11. OPLYSNINGER OM YDSTEDERENS FINANSIELLE STILLING	23
12. YDERLIGERE OPLYSNINGER	24
13. LOVPLIGTIGE OFFENTLIGGØRELSER	26
14. VÆSENTLIGE KONTRAKTER	27
15. TILGÆNGELIGE DOKUMENTER	28
DEL 2 - VÆRDIPAPIRNOTE FOR SEKUNDÆR UDSTEDELSE AF VÆRDIPAPIRER, DER ER KAPITALANDELE	29
1. ANSVARLIGE	29
2. RISIKOFAKTORER	29
3. VÆSENTLIGE OPLYSNINGER	29
4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL HANDEL	31
5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDSTEDELSEN	36
6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL HANDEL OG OMSÆTNING	38
7. VÆRDIPAPIRHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE	39
8. UDGIFTER VED UDSTEDELSEN	39
9. UDVANDING	39
10. YDERLIGERE OPLYSNINGER	40

ANSVARLIGE

Copenhagen Capitals ansvar

Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735) er ansvarlig for dette Prospekt i henhold til dansk lovgivning.

Copenhagen Capitals erklæring

Som de ansvarlige personer for dette Prospekt erklærer vi hermed, at vi på vegne af Copenhagen Capital A/S cvr: 30731735, hvor vi i kraft af vores roller som hhv. bestyrelse og direktion, har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet, efter vores bedste vidende, er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

Vi erklærer ydermere, at dette Prospekt er blevet godkendt af Finanstilsynet i egenskab af kompetent myndighed i henhold til Prospekt Forordningen. Finanstilsynet godkender kun, at dette Prospekt opfylder standarderne for fuldstændighed, forståelighed og ensartethed i henhold til forordning. Godkendelsen kan ikke betragtes som en godkendelse af Copenhagen Capital A/S, men af dette Prospekt. Investorerne skal foretage deres egen vurdering af, hvorvidt disse værdipapirer er en for dem egnet investering. Prospektet er udarbejdet som en del af et forenklet prospekt i henhold til artikel 14 i forordningen (RU) 2017/1129.

Hellerup, 30. juni 2020

Copenhagen Capital A/S

Bestyrelsen



Henrik Oehlenschläger
Bestyrelsesformand
Advokat



Egil Rindorf
Bestyrelsesmedlem
Direktør

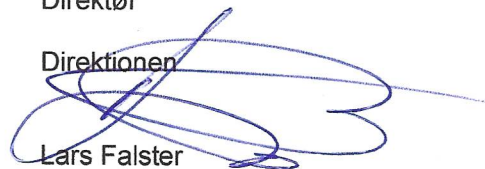


Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem
Direktør



Peter Elling Helmersen
Bestyrelsesmedlem
Direktør

Direktionen



Lars Falster
Adm. direktør

RESUMÉ

Afsnit 1	Indledning, der indeholder advarsler
Punkt 1.1	<p>14.400.001 stk. Nye Præferenceaktier udstedet i midlertidig ISIN-kode DK0061152253.</p> <p>De Nye Præferenceaktier skal optages til handel og officiel notering samt sammenlægges med Eksisterende Præferenceaktier, der er optaget til handel og officiel notering i ISIN-kode DK0060732980 (CPHCAP PREF)</p>
Punkt 1.2	<p>Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735). Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Telefon: +45 7027 1060 Mail: kontakt@copenhagencapital.dk www.copenhagencapital.dk</p> <p>Selskabet er et dansk aktieselskab med indregistrering i Danmark, og er registeret i Erhvervsstyrelsen. Selskabet har ingen binavne. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943.</p>
Punkt 1.3	<p>Finanstilsynet (CVR-nr. 10598184) Århusgade 110 2100 København Ø Telefon: +45 3355 8282 Mail: finansstilsynet@ftnet.dk www.finanstilsynet.dk</p>
Punkt 1.4	30. juni 2020
Punkt 1.5	<ul style="list-style-type: none"> a) Resuméet bør læses som en indledning til prospektet. b) Enhver beslutning om investering i værdipapirer, bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed. c) Investor kan tabe hele eller dele af den investerede kapital. d) Den sagsøgte investor, hvis en sag vedrørende oplysningerne i et Prospekt indbringes for en domstol, i henhold til national lovgivning i medlemsstaterne, kan være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes. e) Kun de personer, som har indgivet resuméet og eventuelle oversættelser heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt resuméet er misvisende, unøjagtigt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, eller ikke, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, indeholder nøgleoplysninger, således at investorerne lettere kan tage stilling til, om de vil investere i de pågældende værdipapirer.
Afsnit 2	Nøgleoplysninger om udstederen
Punkt 2.1	<p>Hvem er udstederen af værdipapirerne? Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735) Der er ingen binavne</p>
Punkt 2.1.1	<ul style="list-style-type: none"> a) Selskabet har hjemsted i Københavns Kommune, og Selskabets domicil er beliggende Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup. Registreringsland er Danmark, og Selskabet er underlagt dansk ret. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943. b) Selskabet er en børsnoteret ejendoms- og servicevirksomhed, hvis hovedaktivitet er investering i, samt drift og udlejning af, erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn via direkte eller indirekte ejerskab. c) Der er ingen kontrollerende aktionærer.

	<p>d) Selskabets administrerende direktør er Lars Falster.</p> <p>e) Selskabets større aktionærer er P.W.H. ApS, Asminderød Finans ApS, Bossen Gruppen ApS, Atlas Equity ApS, Henrik Rossing Lønberg og H.C. Holding Investeringsaktieselskab. Selskabets ledelse har ikke kendskab til, at Selskabet direkte eller indirekte ejes, eller kontrolleres af andre end de større aktionærer, som ovenfor er nævnt.</p> <p>f) Selskabets revisor er Ernst & Young P/S (CVR.nr. 30700228) – Statsautoriseret revisor Henrik Reedtz (mne24830) og statsautoriseret revisor Kennet Hartmann (mne40036).</p>
Punkt 2.2	<p>Hvad er de vigtige regnskabsoplysninger om udsteder?</p> <p>Udstedelsen er gennemført og effekten indarbejdet i Årsregnskab for 2019, der er offentliggjort den 24. marts 2020.</p>
Punkt 2.2.1	<p>Der er ikke offentliggjort finansiell information siden offentliggørelsen af Årsregnskab for 2019. Selskabet offentliggør ikke budgetter, men alene en resultatprognose for 2020. Resultatprognosen for 2020 har været gentaget uændret i årsregnskabet for 2019, der blev offentliggjort den 24. marts 2020, og i selskabsmeddelelse den 12. maj 2020.</p> <p>KPMG Statsautoriseret Revisoranpartsselskab erklærer Årsrapporten for 2019, at koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019 giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som er godkendt af EU, og yderligere krav til årsregnskabsloven.</p> <p>KPMG Statsautoriseret Revisoranpartsselskabet har i Årsrapporten for 2019 ikke taget forbehold eller henvist til specialforhold.</p>
Punkt 2.3	<p>Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for udstederen?</p> <p>Der er en række risikofaktorer, der er specifikke for Udstederen, hvor de mest væsentlige kan opdeles i følgende kategorier:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Risici forbundet med de markeder, hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet. 2) Risici forbundet med forretningsaktiviteterne.
Punkt 2.3.1	<p>Væsentlige risikofaktorer der er specifikke for Udstederen:</p> <p>Pkt. 2.3 1) Risici forbundet med de markeder hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Risici forbundet med ændring i lejeloven. b) Risici forbundet med ændring i skatte-, moms-, og afgiftsloven. c) Makroøkonomiske forhold omkring udviklingen i renteniveau. d) Katastrofer og andre ulykker, herunder COVID-19. <p>Pkt. 2.3 2) Risici forbundet med forretningsaktiviteterne</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Risici forbundet med den regnskabsmæssige opgørelse af den aktuelle dagsværdi for Koncernens ejendomme, herunder ændring i afkastniveauer. b) Risici forbundet med Selskabets anvendte værdiansættelsesmetode. c) Risici forbundet med markedsforhold for bolig- og erhvervslejemål i Københavnsområdet, herunder ændring i efterspørgsel og lejeniveauer. d) Risici forbundet med tab på debitorer eller andre modparter, samt likvide beholdninger og soliditetskrav.
Afsnit 3	Nøgleoplysninger om værdipapirerne
Punkt 3.1	<p>Hvad er værdipapirernes vigtigste karakteristika?</p> <p>Udstedelserne af Nye Præferenceaktier udstedt i midlertidig ISIN-kode er gennemført, og skal optages til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen, og sammenlægges med Eksisterende Præferenceaktier udstedt i ISIN DK0060732980, der er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.</p>

	Copenhagen Capital har i alt tre aktieklasser, Stamaktier, Præferenceaktier 8% 2024 og Præferenceaktier 8% 2030. Aktierne er opdelt i Stamaktier og Præferenceaktier. Hver Stamaktie giver én stemme ved Selskabets generalforsamling. Præferenceaktier har ingen stemmerettigheder, og har ikke repræsentationsret jf. Selskabslovens § 46, stk. 2.
Punkt 3.1.1	<p>a) Nye Præferenceaktier er udstedt i midlertidig ISIN-kode DK0061152253, og er efter udbyttebetalingen for regnskabsåret 2019 identiske med Eksisterende Præferenceaktier udstedt i ISIN DK0060732980.</p> <p>b) Udstedelserne af Nye Præferenceaktier omfatter i alt 14.400.001 stk. á nominelt DKK 1,00, og er gennemført.</p> <p>c) Præferenceaktiers ret til forlods udlodninger og Bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om indløsning af dem, er reguleret i Vedtægternes § 2.10. Selskabets Præferenceaktier giver fortrinsret til provenu ved udlodninger fra Selskabet som følge af:</p> <ol style="list-style-type: none"> en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionærerne), eventuelt udbytte og/eller, selskabets likvidation. <p>Det vil sige sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af Præferenceaktier.</p> <p>d) Aktiernes relative anciennitet i tilfælde af udlodninger fra Selskabet i h.t. pkt. 3.1.1.c) c) og insolvens, er aktierne rangordnet som følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> Præferenceaktier 8% 2024. Præferenceaktier 8% 2030. Stamaktier. <p>e) Der er ingen indskrænkninger i Præferenceaktier 8% 2024's omsættelighed. Likviditeten i Præferenceaktier 8% 2024 er begrænset som omtalt under Risikofaktorer.</p> <p>f) Selskabet har mulighed for at indløse Præferenceaktier helt eller delvist.</p> <p>g) Præferenceaktier har forlods dividenderet svarende til en årlig kumulativ forrentning på 8%. Det er hensigten alene at udbetale udbytte til Præferenceaktierne.</p>
Punkt 3.2	Hvor vil værdipapirerne blive handlet? De Nye Præferenceaktier skal optages til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.
Punkt 3.3	Er der en garanti knyttet til værdipapirerne? De Nye Præferenceaktier er udstedt. Der har ikke været garanti tilknyttet i forbindelse med udstedelserne.
Punkt 3.4	Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for værdipapirerne? Der er en række risikofaktorer, der er specifikke for de Nye Præferenceaktier.
Punkt 3.4.1	Pkt. 3.4. 3) Risici forbundet med de Nye Præferenceaktier <ol style="list-style-type: none"> Markedet for Aktierne kan vise sig at tilbyde begrænset likviditet. Markedskursen på Copenhagen Capitals Stam- og Præferenceaktier kan være svingende. Særlige risici ved Præferenceaktier, herunder udbetaling af udbytte og indløsning.
Afsnit 4	Nøgleoplysninger om udbud til offentligheden af værdipapirer og/eller optagelse til handel på et reguleret marked
Punkt 4.1	På hvilke betingelser og i henhold til hvilken tidsplan kan jeg investere i dette værdipapir? De Nye Præferenceaktier er udstedt.
Punkt 4.2	Hvem er udbyder og/eller den person, der anmoder om optagelse til handel? De Nye Præferenceaktier skal optages til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen og sammenlægges med Eksisterende Præferenceaktier, der er optaget til handel og officiel notering i ISIN DK0060732980. Udsteder er Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735).



Punkt 4.2.1	Hvorfor udarbejdes dette prospekt? Selve optagelsen til handel af de Nye Præferenceaktier indbringer ikke Selskabet noget provenu. Bruttoprovenuet fra udstedelsen af de Nye Præferenceaktier udgjorde DKK 25.200.000,80, hvoraf DKK 16.600.000,20 vedrørte gældskonvertering. Dette provenu er indeholdt i Selskabets Årsrapport for 2019.
-------------	---

RISIKOFAKTORER

Enhver investering i aktier, herunder de Nye Præferenceaktier, indebærer en betydelig risiko. Eksisterende og nye potentielle investorer bør nøje overveje alle informationer i dette Prospekt, inklusiv de nedenfor anførte risikofaktorer forud for investeringer i Selskabets aktier.

De beskrevne risikofaktorer vurderes som væsentlige, og bør sammen med de øvrige oplysninger i dette Prospekt overvejes omhyggeligt, inden der træffes en investeringsbeslutning. De nævnte forhold er væsentlige for vurderingen af en mulig investering i Nye Præferenceaktier i Copenhagen Capital, men er ikke udtømmende. Investorer anbefales at konsultere relevante rådgivere inden en investering i Nye Præferenceaktier. Investering i aktier er udelukkede passende for investorer, der har en betydelig erfaring med og viden om de finansielle forhold, der har relevans i forhold til en fyldestgørende vurdering og analyse af de pågældende aktier, og som er i stand til at bære de økonomiske risici, der er forbundet med investering i aktier.

Hvis nogen af de nedenstående risici indtræffer, kan det påvirke Selskabets resultat, økonomiske stilling og aktiekurs negativt. Andre risici, som Ledelsen på nuværende tidspunkt ikke har kendskab til, eller i øjeblikket anser som uvæsentlige, kan imidlertid også få en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets drift og udvikling. I yderste konsekvens kan en udmøntrning af en eller flere risikofaktorer føre til, at Copenhagen Capital erklæres konkurs, og at investorerne således vil tabe deres investering. Det er ikke muligt at kvantificere betydningen af de enkelte risikofaktorer, idet hver risikofaktor kan materialisere sig sammen eller alene, i større eller mindre omfang og have uforudsete konsekvenser med tab til følge.

Prospektet indeholder også fremadrettede udsagn, der er forbundet med risici og usikkerhed. Copenhagen Capitals faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der forudsiges i disse fremadrettede udsagn som følge af visse faktorer, herunder, men ikke begrænset til, de risici som Selskabet er udsat for, og som er beskrevet nedenfor og andetsteds i dette Prospekt.

Til Selskabets aktivitet er knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de mest væsentlige kan opdeles i følgende kategorier:

- Risici forbundet med de markeder, hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet.
- Risici forbundet med forretningsaktiviteterne.
- Risici forbundet med de Nye Præferenceaktier.

De nedenfor beskrevne risici er dem, som Selskabet i øjeblikket betragter som væsentlige, og sådanne risikofaktorer er inden for hver risikokategori blevet opført i en prioriteret rækkefølge, der afspejler deres materialitet baseret på sandsynligheden for deres forekomst og den forventede størrelse af deres negative indvirkning på Selskabet. Disse er dog ikke de eneste risici, som Copenhagen Capital står overfor. Yderligere risici og usikkerheder, herunder risici som Selskabet ikke kender på nuværende tidspunkt, eller som det i øjeblikket betragter som uvæsentlige, kan også opstå eller blive væsentlige i fremtiden, hvilket kan føre til et fald i værdien af undtagelsesrettigheder og de Nye Præferenceaktier.

Risici forbundet med de markeder, hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet

Risici forbundet med lejelovgivningen

Fremtidige juridiske eller lovmæssige ændringer, særligt inden for lejelovgivningen, kan få stor indvirkning på Selskabets regnskabsmæssige resultater, fremtidige udvikling, pengestrømme og finansielle stilling. Særligt ændringer i praksis eller lovgivning omkring omkostningsbestemt leje og markedsleje vil påvirke Copenhagen Capital. De nuværende omkostningsbestemte lejemål udlejes i overensstemmelse med lejelovgivningen under markedslejen, og forbedrede lejemål er stadig under den frie markedsleje. Ændringer i huslejenævnenes praksis eller ændringer i BRL §5 stk. 1 og §5 stk. 2 vil have stor betydning for udviklingen i de fremtidige lejeindtægter i de af selskabets boliglejemål.

Den nye boligaftale, som medfører ændringer i §5, stk. 2, vil i et vist omfang ramme Copenhagen Capital. 43% af Selskabets lejemål er i ejendomme, som er reguleret efter reglerne i boligreguleringslovens §5. Ud af disse

er 40% endnu ikke moderniseret og reguleret efter §5, stk. 2. Dvs. at i alt er det 17% af Selskabets lejemål, som vil blive direkte påvirket af ændringerne i Boligreguleringsloven. En vedtagelse af den nye boligaftale vil påvirke Koncernens samlede ejendomsværdi negativt med under 0,5% svarende til under DKK 3,7 mio.

Risici forbundet med skatte-, moms- og afgiftslovgivning

Ændringer i skatte-, moms- og afgiftslovgivningen, herunder myndighedernes og domstolenes fortolkning heraf, kan få væsentlig indvirkning på Copenhagen Capitals fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

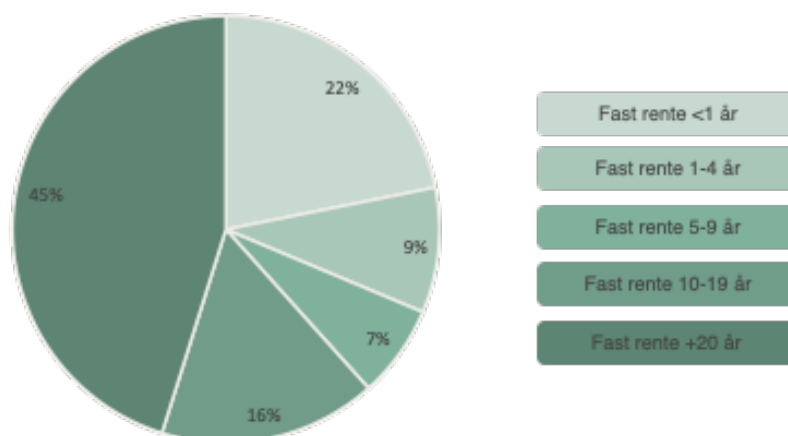
Eksempelvis kan det nævnes, at ændringer i muligheden for at fremføre skattemæssige underskud til modregning i senere overskud vil påvirke Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling. Koncernen har pr. 31. december 2019 et fremførbart skattemæssigt underskud på DKK 37.362.127 med en skatteværdi på DKK 8.219.668.

Makroøkonomiske forhold

Udviklingen i renteniveau, rentekurve, og renteforventninger har stor betydning for ejendomsselskaber. Finansieringsomkostninger er den største enkelte omkostning for Copenhagen Capital. Copenhagen Capital tilstræber at reducere renterisikoen ved optagelse af lån med høj varighed (en stor andel fastforrentede lån). Varige ændringer i renten vil påvirke ejendomsporteføljens dagsværdi, da markedsdeltagernes krav til afkastprocenten ved investering i fast ejendom vil afhænge af alternative placeringsmuligheder. Dette kan påvirke Copenhagen Capitals finansielle stilling både negativt og positivt afhængigt af rentebevægelsens retning, styrke samt varighed.

Varigheden på Copenhagen Capital A/S's låneportefølje er ultimo 2019 opgjort til 10,22. På porteføljeniveau tilstræbes en varighed, der er svarende til varigheden på et 20-årigt fastforrentet annuitetslån. 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.

Fordelingen af løbetiden på Selskabets gæld pr. 31. december 2019 er oplyst i Årsregnskab for 2019 og illustreret i figuren herunder.



Som følge af at gælden i Koncernen måles til dagsværdi, ville et renteniveau, der var 0,5% højere pr. 31. december 2019 medføre en dagsværdiregulering af realkreditgælden, som ville forøge årets resultat efter skat og egenkapitalen med DKK 15,9 mio. (2018: DKK 14,3 mio.). Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med DKK 6,6 mio. (2018: DKK 3,1 mio.). Følsomheden er oplyst i Årsregnskab 2019.

Priserne for investeringsejendomme i Region Hovedstaden er steget markant de senere år. Det forventes, at investeringsejendomme i Region Hovedstaden vil fortsætte denne udvikling de kommende år, grundet den voksende urbanisering i København kombineret med den fortsat meget lave rente. En stigende pris for investeringsejendomme i Region Hovedstaden kan være ensbetydende med en større investering for Copenhagen Capital, når ejendomme erhverves. Derfor kan en stigning på priser af ejendomme i Region Hovedstaden gøre det sværere for Copenhagen Capital at finde attraktive ejendomme til at udvide porteføljen og opnå de opstillede strategiske mål ifølge Strategiplan 2020.

En boligboble eller anden makroøkonomisk aktivitet, som vil føre til faldende ejendomspriser, vil betyde at dagsværdien af aktiverne på Selskabets balance, vil blive reduceret. Selskabets primære aktivitet er driften af ejendomme, og ændringer i ejendomspriserne har derfor ikke betydning for likviditet eller resultat før kurs- og værdiregulering. En reduceret dagsværdi af ejendommene vil påvirke Copenhagen Capitals fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling negativt.

Katastrofer og andre ulykker

Pandemien COVID-19 har udviklet sig med stor hastighed i Danmark og Europa i løbet af de seneste måneder, hvilket kan påvirke koncernens resultat for 2020. Det vurderes, at driften primært kan påvirkes af et stigende renteniveau og manglende lejebetalinger fra erhvervslejere. Selskabet har en konservativ rentepolitik jf. afsnittet ovenfor. Som følge af COVID-19 er der en større risiko på lejeindtægter fra økonomisk svage erhvervslejere, der er beskæftiget indenfor turisme og restauration. Lejeindtægten relateret hertil udgør kun en mindre del af Koncernens samlede lejeindtægt – se en uddybning heraf nedenfor i afsnittet 'Risici forbundet med tab på debitorer eller andre modparter samt likvide beholdninger og soliditetskrav'. Selskabet har en god soliditet med lange kredittilsagn på låne- og kreditfaciliteter uden 'hårde' finansielle covenants. Samlet set vurderes risikoen i relation til COVID-19 som værende lav til middel, hvilket er uændret i forhold til oplyst i Årsregnskab for 2019.

Risici forbundet med forretningsaktiviteterne

Risici forbundet med den regnskabsmæssige opgørelse af den aktuelle dagsværdi for Copenhagen Capitals ejendomme

Copenhagen Capital skal i henhold til IAS 40 regnskabsmæssigt værdiansætte ejendomme til aktuel dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer skal føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capitals regnskabsmæssige resultater samt finansielle stilling negativt.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af Copenhagen Capitals afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter løbende afkastkravet til de enkelte ejendomme blandt andet ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- udviklingen i det generelle renteniveau,
- erfaringer med årets køb og salg, samt
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Følsomheden ved ændringer i Copenhagen Capitals afkastkrav fremgår af Årsregnskab for 2019, og er belyst i tabellen nedenfor:

Ændring i afkastprocent	%	+0,5	0,0	-0,5
Ændring i dagsværdi	DKK '000	-75.089	0	96.710
Dagsværdi pr. m2	DKK	25.682	25.917	32.331
Egenkapital	DKK '000	190.979	266.068	362.778
Indre værdi pr. aktie (alle aktier)	DKK	2,03	3,49	3,78

Risici forbundet med Selskabets anvendte værdiansættelsesmodel

Såfremt der på andre tidspunkter er indikationer for, at der kan være behov for en op- eller nedskrivning af Selskabets aktiver, udarbejdes der en værdiansættelse og/eller vurderingsrapport. Værdiansættelserne verificeres af eksterne valuarvurderinger efter en turnusordning, hvor 1/3 af selskabets ejendomme årligt udvælges i samråd med revisor.

Værdiansættelsesmetoden er afkastbaseret, og tager udgangspunkt i DCF-modellen. Metoden er derfor afhængig af variabler, som korrelerer med Bestyrelsens og Ledelsens evne til at eksekvere den fremlagte strategi. Diskonteringsfaktoren i modellen tager udgangspunkt i den risikoeksponering, Ledelsen vurderer, Selskabets aktiver hører under, hvorfor selv en lille ændring i den risikofrie rente eller i de øvrige markedsafkastkrav kan give store udsving i værdiansættelsen af Selskabets aktiver. En stigning i renteniveauet vil isoleret set føre til et øget afkastkrav og dermed resultere i et nedskrivningsbehov på Selskabets anlægsaktiver, hvilket vil kunne få betydelig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

Risici forbundet med markedsforhold for bolig- og erhvervslejemål i Københavnsområdet

Copenhagen Capital vil primært erhverve og drive ejendomme, hvor der søges tilsikret et stabilt positivt afkast under hensyntagen til udviklingen i markedsforholdene, samt Ledelsens vurdering af risici og afkastpotentiale. Der er risiko for, at markedsforholdene ikke udvikler sig, som Ledelsen har forventet, og at der derfor opnås de forventede afkast. Der er ydermere risiko for, at Selskabet realiserer tab på de foretagne investeringer, og disse tab kan være væsentlige for Selskabet.

En faldende efterspørgsel på bolig- og erhvervslejemål i Hovedstadsområdet kan medføre, at Selskabet ikke lever op til de budgetterede udlejningsprocenter til den budgetterede pris, hvilket kan få væsentlig negativ indvirkning på indtjening og omkostninger, fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

Følsomheden ved ændringer i udlejet pris pr. m2 fremgår af Årsregnskab for 2019, og er angivet i tabellen nedenfor:

Lejeændring pr m2	DKK	-100	-50	+50	+100
Ændring i indtægt	DKK '000	-2.592	-1.296	1.296	2.592
EBIT ændrer sig med	%	-17,16	-8,58	8,58	17,16
Markedsværdien ændres	DKK '000	-61.781	-30.890	30.890	61.781

Risici forbundet med tab på debitorer eller andre modparter samt likvide beholdninger og soliditetskrav

Copenhagen Capitals kreditrisici knytter sig dels til debitorer og dels til likvide beholdninger og soliditet. Henstand og tab på debitorer kan have indflydelse på Selskabets resultat og likviditet. I Strategiplan 2020 er der opstillet et krav om, at ingen enkelt lejers betaling må udgøre mere end 5% af de forventede lejeindtægter ved en balance på DKK 1.000 mio. Copenhagen Capital har segmenteret sine debitorer i bolig- og erhvervslejere, inden for hver overordnet kategori er de segmenteret i "Vækstkunder", "Kernekunder" og "Risikokunder", vurderet efter hvilken leje pr m2 der på nuværende tidspunkt betales, og hvor svær genudlejning til samme lejeniveau vil være.

Indenfor boliglejemål er 98,44% af de udlejede m2 og 96,86% af lejeindtægten fra vækst- og kernekunder, hvorfor lejerisikoen på selskabets boliglejemål anses for lav.

Fordelingen inden for erhvervslejemålene er, at 29,20% af de udlejede m2 og 45,37% af indtægten kommer fra risikokunder. Det er primært lokaler indenfor detail, restauration og turisme som denne kategori består af. Erhverv som er særligt ramt af Covid-19 krisen.

Ud fra et samlet porteføljeperspektiv er 11,36% af de udlejede m2 og 20,55% af indtægten klassificeret som risikokunder.

Kategori	Boliglejemål			Erhvervslejemål		
	Vækst	Kerne	Risiko	Vækst	Kerne	Risiko
M2 pris	<1500	1500-2000	>2000	<1200	1200-1800	>1800
Andel M2	46,55%	51,89%	1,55%	35,91%	34,89%	29,20%
Andel indtægt	38,83%	58,03%	3,14%	18,37%	36,25%	45,37%

Selskabet har i Strategiplan 2020 opstillet et internt krav for likviditetsreserverne, som indebærer, at hver enkelt ejendom skal kunne bære sin egen drift og finansieringsomkostninger inden for det første år efter købet, hvorfor ejendomme med lavt driftsafkast kræver et større egenkapitalindskud. Derudover skal Copenhagen Capital til enhver tid råde over et passende beredskab af likvider eller let omsættelige værdipapirer. Såfremt likviditetsberedskabet ekstraordinært falder under DKK 5,0 mio. i forbindelse med køb af ejendomme, skal der foreligge en underbygget plan for, hvordan kapitalberedskabet retableres inden for 3 måneder. Ydermere har Selskabet i Strategiplan 2020 et krav om, at det tilstræbes, at der på driftskonti i Selskabet og de enkelte ejendomsselskaber samlet set, indestår DKK 10,0 mio., således at udsving i den almindelige ejendomsdrifts likviditetsflow kan serviceres. Såfremt Selskabet ikke overholder disse likviditetsmål, kan det have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling. Koncernen har ifølge Årsregnskab for 2019 et indestående på DKK 9,8 mio. pr. 31. december 2019. Der er i april 2020 optaget et tillægslån med et provenu på ca. DKK 7,5 mio. i en af Koncernens ejendomme, hvilket forbedrede likviditetsberedskabet.

Selskabet har i den vedtagne Strategiplan 2020 et soliditetsmål, som foreskriver, at koncernens soliditet ikke må komme under 25 %. Såfremt soliditetskravet ikke overholdes, og/eller det ikke er muligt at indhente yderligere aktiekapital, kan de have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling. Soliditeten er ifølge Årsregnskab for 2019 på 37,52%

Risici forbundet med Aktierne og Optagelse til handel

Markedet for Aktierne kan vise sig at tilbyde begrænset likviditet

Markedet for Copenhagen Capitals Stamaktier og Eksisterende Præferenceaktier har i perioder været præget af begrænset likviditet og heraf følgende periodevis ineffektiv prisdannelse. Der kan ikke gives sikkerhed for, at der i fremtiden vil opstå et mere likvidt marked for Aktierne, herunder de udbudte Nye Præferenceaktier, eller at prisdannelsen på markedet vil være effektiv.

Selskabet har med virkning pr. 1. juli 2020 indgået en market maker aftale for begge aktieklasser med ABG Sundal Collier ASA. Aftalens hovedpunkter er offentliggjort i en selskabsmeddelelse.

Markedskursen på Copenhagen Capitals Stam- og Præferenceaktier kan være meget svingende

Markedskursen på Stamaktierne i Copenhagen Capital har historisk set vist store udsving, og det kan ikke udelukkes, at kursen på både Copenhagen Capitals Stamaktier og Præferenceaktier 8% 2024, som følge af en række faktorer, kan udvise betydelige udsving fremadrettet.

Sådanne faktorer kan omfatte ændringer i markedsf forholdene generelt samt specifikt for selskaber, hvis aktiviteter omfatter erhvervelse og drift af ejendomme, eller forventninger om sådanne ændringer, udsving i Copenhagen Capitals resultater, resultat af ejendomspriser, leje forhold, udvikling i regulatoriske forhold, udskiftning af Ledelsen, Nøglemedarbejdere, kvartalsvise driftsresultater, udsving i kurser og omsætning på aktiemarkedet, ændringer i ejerstrukturen, negativ medieomtale, ændringer i finansanalytikerens økonomiske estimater eller anbefalinger af Copenhagen Capital og Selskabets Aktier, investorernes syn på Selskabet, fremtidig udstedelse af aktier eller andre værdipapirer, meddelelser fra Copenhagen Capital eller Copenhagen Capitals konkurrenter om nye tjenesteydelser eller tiltag, opkøb eller joint ventures samt aktivitet fra 'short sellers' og ændrede statslige restriktioner på den type aktivitet.

Nogle eller mange af disse forhold kan være uden for Copenhagen Capitals kontrol, og er ikke nødvendigvis forbundet med Copenhagen Capitals virksomhed, drift eller fremtidsudsigter. Endvidere har der på aktiemarkedet historisk set været kraftige kursudsving, som ikke nødvendigvis er knyttet til, eller som kan være

uforholdsmæssigt store i forhold til, de pågældende selskabers driftsresultater. Sådanne generelle faktorer kan få negativ indvirkning på Aktiernes markedskurs, uanset Copenhagen Capitals driftsresultater, hvilket vil kunne påvirke investorerne negativt.

Særlige risici ved Præferenceaktier

Udbetaling af udbytte på Præferenceaktier forudsætter, at Selskabets resultater og finansielle stilling tillader udbetaling af udbytte. Det forudsætter videre, at Selskabet vedtager at udbetale udbytte. Der er altså ingen garanti for, at der udbetales udbytte på Præferenceaktierne.

Bestyrelsen kan træffe beslutning om indløsning af Præferenceaktierne, jf. Vedtægternes § 2.10. Der er således ingen garanti for, at indehavere af Præferenceaktier kan beholde dem i den tidsperiode, de måtte have forventet på tidspunktet for investeringen.

Yderligere risici, der berører investorer uden for Danmark

Copenhagen Capital er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lov, hvilket kan gøre det vanskeligt eller umuligt for eksisterende aktionærer, bosiddende eller hjemmehørende uden for Danmark at udnytte eller håndhæve visse rettigheder. De rettigheder der gælder for Copenhagen Capitals eksisterende aktionærer, er underlagt dansk lovgivning og Selskabets vedtægter. Disse rettigheder kan afvige fra de rettigheder, Aktionærer i USA og andre jurisdiktioner typisk har. Der henvises til afsnittet "Generel information". Som følge heraf kan investorerne muligvis ikke få forkyndt en stævning mod Copenhagen Capital uden for Danmark eller ved domstole uden for Danmark få fuldbyrdet domme mod Copenhagen Capital, der er afsagt på baggrund af gældende lovgivning i jurisdiktioner uden for Danmark. Endvidere kan aktionærer uden for Danmark muligvis ikke udnytte deres stemmeret.

Aktionærer uden for Danmark er udsat for valutarisici

Aktierne er udstedt og handles i danske kroner. Hvis værdien af danske kroner falder i forhold til den lokale valuta i det land, hvor en investor uden for Danmark er baseret, vil værdien af Aktierne i Copenhagen Capital falde opgjort i den lokale valuta.

GENERELLE OPLYSNINGER

Vigtige oplysninger om dette Prospekt

Prospektet er udarbejdet med henblik på at foretage en rettet emission, samt at optage de Nye Præferenceaktier til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen i henhold til danske love og regler, herunder bekendtgørelse nr. 377 af 2. april 2020 af lov om kapitalmarkeder ("Kapitalmarkedsloven") – Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 af 14. juli 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapir udbydes til offentligheden, eller optages til handel på et reguleret marked og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF med efterfølgende ændringer ("Prospektforordningen"), navnlig Prospektforordningens artikel 7 (prospektresuméet), artikel 14 (forenklet oplysningsordning for sekundære udstedelser) og artikel 19 (integrering ved henvisning), samt Kommissionens Delegerede forordning (EU) 2019/980 af 14 marts 2019 om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 for så vidt angår format, indhold, kontrol og godkendelse af det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked og om ophævelse af Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004, navnlig bilag 3 (registreringsdokument for sekundær udstedelse af værdipapirer der er kapitalandele jf. artikel 4), bilag 12 (værdipapirnote for sekundær udstedelse af værdipapirer der er kapitalandele, eller enheder udstedt af institutter for kollektiv investering af den lukkede type jf. artikel 13) og artikel 24 (prospektets format).

Investorer bør alene henholde sig til oplysningerne i dette Prospekt og eventuelle prospekttillæg, som efter deres indhold enten supplerer, eller ændrer oplysninger indeholdt i Prospektet.

Salgsbegrænsninger

Selve optagelsen til handel af de Nye Præferenceaktier indebærer ikke noget udbud eller salg af aktier.

Udleveringen af Prospektet kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov og/eller omfattet af restriktioner, og Prospektet må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring fra personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Dette Prospekt udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller tegne Nye Præferenceaktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Selskabet forudsætter, at personer som kommer i besiddelse af Prospektet, gør sig bekendt med, og overholder alle sådanne begrænsninger, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i de Nye Præferenceaktier. Selskabet har ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne person er en eksisterende aktionær eller en potentiel køber af de Nye Præferenceaktier. Der kan endvidere gælde overdragelses- og videresalgsbegrænsninger for de Nye Præferenceaktier i visse fremmede jurisdiktioner.

En potentiel køber af de Nye Præferenceaktier skal overholde alle gældende love og bestemmelser i lande eller områder, hvor vedkommende køber, udbyder eller sælger Nye Præferenceaktier, eller er i besiddelse af eller distribuerer Prospektet, og skal indhente samtykke, godkendelse eller tilladelse, som det måtte kræves for at erhverve de Nye Præferenceaktier.

Prospektet må ikke distribueres i, eller på anden måde gøres tilgængeligt. De Nye Præferenceaktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Copenhagen Capital skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Hverken Prospektet, nogen annonce eller noget andet materiale vedr. de Nye Præferenceaktier må distribueres eller offentliggøres, eller på anden måde gøres tilgængeligt. De Nye Præferenceaktier må ikke direkte eller indirekte udbydes eller sælges i nogen anden jurisdiktion uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Copenhagen Capital kan anmode om at modtage tilfredsstillende dokumentation derfor. Som følge af restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Copenhagen Capital at visse eller alle investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark, muligvis ikke vil kunne få Prospektet

distribueret eller udleveret, og muligvis ikke vil kunne udnytte af købet de Nye Præferenceaktier. Copenhagen Capital foretager ikke noget udbud eller opfordring til nogen person under nogen omstændigheder, der kan være ulovlige.

Meddelelse til investorer i USA

De Nye Præferenceaktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange Commission), børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om de Nye Præferenceaktier, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Enhver erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA.

Optagelse til handel af de Nye Præferenceaktier er ikke blevet, og vil ikke blive registreret i henhold til United States Securities Exchange Act of 1933 med senere ændringer ("U.S. Securities Act") eller værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA. Ethvert udbud og salg af de Nye Præferenceaktier er ikke tilladt, undtagen ved udbud og salg i henhold til Regulation S i U.S. Securities Act ("Regulation S"). Prospektet vedrører værdipapirer i et dansk aktieselskab. Prospektet er underlagt danske oplysningsforpligtelser, der afviger fra oplysningsforpligtelserne i henhold til amerikansk ret. Regnskaber i dokumentet er udarbejdet i henhold til IFRS, som er godkendt af EU, der muligvis ikke er sammenlignelige med amerikanske selskabers regnskaber.

Det kan være vanskeligt at håndhæve investorers rettigheder og krav i henhold til amerikanske føderale værdipapirlove, da Selskabet er hjemmehørende i Danmark, og nogle eller alle Selskabets Nøglemedarbejdere og medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen er hjemmehørende i Danmark. Det vil muligvis ikke være muligt at anlægge sag mod Selskabets eller dets Nøglemedarbejdere eller Bestyrelsen eller Direktionen ved en domstol uden for USA vedrørende overtrædelse af amerikanske værdipapirlove. Det kan være vanskeligt at tvinge et ikke-amerikansk selskab og dets tilknyttede selskaber til at efterleve afgørelser truffet af domstole i USA.

Meddelelse til investorer i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde

I relation til de enkelte medlemsstater i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, hvor Prospektforordningen finder anvendelse (hver især en "Relevant Medlemsstat"), foretages intet udbud af Nye Præferenceaktier til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat inden offentliggørelse af et prospekt vedrørende de Nye Præferenceaktier, der er godkendt af den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat eller, hvor det er relevant, godkendt i en anden Relevant Medlemsstat og meddelt til den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat, alt i henhold til Prospektforordningen, bortset fra at der med virkning fra og med den dato, hvor Prospektforordningen finder anvendelse i den pågældende Relevante Medlemsstat, kan foretages et udbud af Nye Præferenceaktier til offentligheden i den pågældende Relevante Medlemsstat til enhver tid:

Når et sådant udbud udelukkende er rettet til kvalificerede investorer eller til færre end 150 fysiske eller juridiske personer (bortset fra kvalificerede investorer), jf. Prospektforordningens Artikel 1. stk. 4, litra a) og b) under forudsætning af forudgående skriftligt samtykke fra Copenhagen Capital, eller under alle andre omstændigheder der ikke fordrer, at Copenhagen Capital offentliggør et prospekt i henhold til Artikel 3 i Prospektforordningen.

I forbindelse med ovenstående betyder udtrykket "et udbud af Nye Præferenceaktier til offentligheden" vedrørende salg af de Nye Præferenceaktier i en Relevant Medlemsstat den kommunikation, i enhver form og med ethvert middel af tilstrækkelige oplysninger om vilkårene for de Nye Præferenceaktier, der gør investor i stand til at træffe en beslutning om køb af de Nye Præferenceaktier, som denne måtte blive ændret i den pågældende Relevante Medlemsstat af ethvert tiltag i henhold til Prospektforordningen.

Meddelelse til investorer i Storbritannien

Dette Prospekt udleveres og henvender sig alene til 1) personer uden for Storbritannien, 2) "investment professionals" som defineret i paragraf 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Bekendtgørelsen") eller 3) "high net worth companies" og andre, til hvem det lovligt kan

videreformidles, som defineret i paragraf 49(1)(a) til (d) i Bekendtgørelsen (alle sådanne personer betegnes under ét "Relevante Personer"). De Nye Præferenceaktier er kun tilgængelige for Relevante Personer, og enhver opfordring, ethvert tilbud eller enhver aftale om at købe eller på anden måde erhverve sådanne Nye Præferenceaktier vil kun blive indgået med Relevante Personer. Enhver person der ikke er en Relevant Person, må ikke handle ud fra eller i tillid til dette Prospekt eller indholdet heraf.

Meddelelse til personer hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark
Prospektet er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af udenlandske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen myndigheder har afgivet nogen erklæring eller udtalelse om de Nye Præferenceaktier, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Som følge af restriktioner i henhold til gældende love og regler forventer Selskabet, at visse eller alle investorer hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne handle de Nye Præferenceaktier.

Tvangsfuldbyrdelse af domme

Copenhagen Capital er et aktieselskab indregistreret i Danmark. Alle medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen er bosiddende i Danmark og alle, eller en væsentlig del af Selskabets og sådanne personers aktiver, befinder sig i Danmark. Som følge heraf kan investorerne muligvis ikke få forkyndt en stævning uden for Danmark mod Selskabet eller disse personer eller ved domstole uden for Danmark få fuldbyrdet domme, der er afsagt af domstole uden for Danmark på baggrund af gældende lovgivning i jurisdiktioner uden for Danmark.

Fremadrettede udsagn

Dette Prospekt indeholder fremadrettede udsagn. Disse udsagn vedrører Ledelsens forventninger, overbevisninger, intentioner eller strategier vedrørende fremtiden pr. Prospektdatoen. Udsagnene kan identificeres ved brugen af ord som "forventer", "vurderer", "skønner", "venter", "agter", "kan", "planlægger", "forudser", "vil", "bør", "søger" og tilsvarende udtryk. De fremadrettede udsagn afspejler Ledelsens nuværende synspunkter og antagelser, med hensyn til fremtidige begivenheder, og er dermed behæftet med betydelige risici og usikkerheder. De faktiske og fremtidige resultater og udviklingen kan afvige væsentligt fra, hvad der er angivet i disse udsagn. De fremadrettede udsagn gælder kun pr. Prospektdatoen. Bortset fra eventuelle prospekttillæg, som Selskabet efter dansk ret er forpligtet til at offentliggøre, agter Selskabet ikke og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere de fremadrettede udsagn i dette Prospekt efter Prospektdatoen.

Investorer bør omhyggeligt overveje de risikofaktorer, der er beskrevet i dette Prospekt, før der træffes en investeringsbeslutning. Skulle en eller flere af disse risici realiseres, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Copenhagen Capitals aktiviteter, finansielle stilling og udvikling. Endvidere kan der være andre risici, som endnu ikke er identificeret, eller som Ledelsen ikke har anset for væsentlige, der kan få væsentlig negativ indvirkning, og investorerne kan i begge tilfælde tabe hele eller en del af deres investering.

Præsentation af regnskabsoplysninger og andre oplysninger

Selskabet har udarbejdet koncern- og årsregnskaber for 2015, 2016, 2017, 2018 og 2019. De reviderede koncern- og årsregnskaber er aflagt i overensstemmelse med IFRS, som er godkendt af EU, og i overensstemmelse med yderligere krav i årsregnskabsloven. Der er generelt foretaget afrundinger af tal og procentangivelser i Prospektet. Som følge heraf kan der forekomme afvigelser mellem de i Prospektet anførte tal og tallene i koncernregnskaberne og årsregnskaberne.

Visse definerede termer er anført i afsnittet "Definitioner og ordliste".

DEL 1 - REGISTRERINGSdokUMENT FOR SEKUNDÆR UDSTEDELSE AF VÆRDIPAPIRER, DER ER KAPITALANDELE

1. ANSVARLIGE

(Se afsnit "Ansvarlige")

2. REVISORER

2.1. Udsteders revisorer

Copenhagen Capitals uafhængige eksterne revisor er:

Ernst & Young P/S
(Cvr.nr. 30700228)
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ernst & Young P/S er repræsenteret af statsautoriserede revisorer Henrik Reedtz og Kennet Hartmann.

Ved generalforsamlingen den 29. april 2020 blev der stillet forslag om, at generalforsamlingen valgte Ernst & Young P/S som Selskabets nye revisor. Årsagen hertil var et ønske om bredere revisionsmæssige kompetencer inden for fast ejendom til at matche Copenhagen Capital A/S vækst og fokus på investering i ejendomme. Generalforsamlingen valgte Ernst & Young P/S som Selskabets nye revisor. KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab fratrådte derfor som Selskabets revisor.

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab var repræsenteret af statsautoriserede revisorer Michael Sten Larsen og Jette Kjær Bach. KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (cvr.nr. 25578198) har reviderede og underskrevet Selskabets koncern- og årsregnskaber for 2016, 2017, 2018 og 2019.

De personer der har underskrevet koncernregnskabet, er statsautoriserede revisorer og medlemmer af FSR – danske revisorer.

3. RISIKOFAKTORER

(Se afsnit "Risikofaktorer")

4. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

4.1. Udsteders juridiske navn og binavne

Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735). Selskabet har ingen binavne.

4.2. Navn, hjemsted, identifikationskode m.v.

Copenhagen Capital A/S har hjemsted i Københavns Kommune, og Selskabets domicil er beliggende:

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup
Telefon: +45 7027 1060

Selskabets hjemmeside er www.copenhagencapital.dk. Oplysningerne på hjemmesiden er ikke en del af dette prospekt.

Selskabet er et dansk aktieselskab med indregistrering i Danmark, og er registeret i Erhvervsstyrelsen. Selskabet har ingen binavne. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943.

Selskabet er stiftet den 1. august 2007, og er underlagt dansk lovgivning.

Selskabets regnskabsår løber 1. januar til 31. december.

5. FORRETNINGSOVERSIGT

5.1. En kortfattet beskrivelse af Selskabets hovedaktiviteter

Selskabet er en børsnoteret ejendoms- og servicevirksomhed, hvis hovedaktivitet er investering i, samt drift og udlejning af, erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn via direkte eller indirekte ejerskab.

Ejendomsvirksomhed

Selskabet investerer i projekt- og færdige ejendomme både med henblik på videresalg og til en løbende vækst af ejendomsporteføljen. Der investeres ud fra en række makroøkonomiske og demografiske betragtninger efter grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene skal være velbeliggende og have en lav genudlejningsrisiko. Der investeres i boligejendomme og erhvervsnejendomme (kontor/blandede ejendomme) – primært i ejendomme hvor der er udviklingsmuligheder, og ligger i et område med en god infrastruktur.

Ejendommene bliver løbende moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere og for at forbedre rentabiliteten. Derudover er der løbende fokus på at realisere ejendommens øvrige potentialer, eksempelvis ved opførelse af tagboliger og udnyttelse af andre byggeretsmuligheder.

I henhold til Selskabets Strategiplan 2020 er der en målsætning om at realisere en balance på DKK 1.000 mio. ultimo 2020.

Servicevirksomhed:

Selskabet yder ekstern ejendomsadministration og udlejning af møblerede lejligheder.

Ejendomsadministrationen og relaterede rådgivningsopgaver udbydes via datterselskabet Copenhagen Property Management ApS. Aktiviteten er begrænset i forhold til koncernens samlede forretningsomfang.

Udlejning af møblerede lejligheder udbydes via datterselskabet Copenhagen Suites ApS. Lejlighederne, der lejes af Koncernen til markedspriser eller af eksterne ejendomsbesiddere, udlejes til virksomheders ansatte, som har behov for korttidsleje typisk mellem 6 – 24 måneder. Aktiviteten er begrænset i forhold til Koncernens samlede forretningsomfang.

5.2 Investeringer

Der er pr. 31. december 2019 investeret i 17 ejendomme beliggende i Storkøbenhavn i henhold til nedenstående porteføljeoversigt, der er offentliggjort i Årsregnskab for 2019:

Årsregnskab 2019 '000	Ejendoms- værdi*	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld*	Loan to value
Esthersvej 12, Hellerup	18.465	736	628	108	25.089	3,89%	9.635	52,18%
Ewaldsgade 6, København N	29.961	942	860	82	31.806	3,79%	20.555	68,61%
Fanøgade 35-37, København Ø	34.691	1.062	1.062	0	32.666	3,75%	19.622	56,56%
Finsensvej 78, Frederiksberg	52.792	2.071	0	2.071	25.491	5,75%	27.175	51,48%
Frederikssundsvej 11, København NV**	22.800	2.145	1.898	247	10.629	4,31%	7.500	32,90%
Heimdalsgade 39, København N	74.639	3.394	0	3.394	21.992	5,37%	31.203	41,81%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	52.459	2.083	1.552	531	25.184	4,02%	34.391	65,56%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	31.377	1.421	900	521	22.081	4,60%	16.568	52,80%
Købmagergade 61, København K	55.121	903	470	433	61.042	3,75%	26.098	47,35%
Læderstræde 11AB**, København K	67.478	2.019	1.557	462	33.421	3,73%	33.104	49,06%
Møllegade 3, København N	22.245	666	581	85	33.401	4,02%	13.695	61,57%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	26.195	427	115	312	61.346	4,08%	17.663	63,43%
Prinsessegade 61-63, København K	44.539	1.393	1.219	174	31.974	4,06%	21.012	47,18%
Skindergade 40, København K	28.571	898	898	0	31.816	3,75%	20.647	72,27%
Stavangergade 6, København Ø	68.664	2.546	2.126	420	26.969	3,59%	51.869	75,54%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	28.892	1.014	1.014	0	28.493	4,00%	19.498	67,49%
Vestergade 4-6, København K	79.000	2.197	886	1.311	35.958	4,05%	41.365	52,36%
Total	737.889	25.917	15.766	10.151	28.471	4,41%	411.600	55,78%

*Dagsværdi 31/12-2019. med pant i ejendom.

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

Ejendommene Læderstræde 11A og 11B, København K ejes ligeligt med anden investor, hvor Copenhagen Capital har en bestemmende indflydelse.

5.2.1 Væsentlige investeringer siden Årsregnskab afsluttet pr. 31. december 2019

Der er efter regnskabsperiodens udløb sket salg af 50% af selskabet Frederikssundsvej 11 ApS, der ejer ejendommen Frederikssundsvej 11, København NV. Salget er offentliggjort i Årsregnskab for 2019. Selskabet indgår uændret i koncernbalancen, idet Copenhagen Capital fortsat har en bestemmende indflydelse.

6. TRENDOPLYSNINGER

6.1. Væsentlig nyere tendenser, ændringer i koncernens finansielle stilling og øvrige oplysninger om eventuelle usikkerheder, krav, forpligtigelser eller begivenheder, der med rimelighed kan forventes at få en væsentlig indflydelse på udsteders fremtidsudsigter for indeværende regnskabsår.

Der er ingen væsentlige ændringer i Selskabets forretning, forretningsomfang eller finansielle stilling siden Årsregnskab for 2019. Selskabet har forholdt sig til situationen omkring COVID-19 i Årsregnskabet for 2019 og under 'Risikofaktorer' i Prospektet.

7. RESULTATFORVENTNINGER ELLER -PROGNOSER

7.1. Udsteders resultatprognose for indeværende regnskabsår

Inden udløb (19. november 2019) af tegningsperioden for præferenceaktieudvidelsen har Selskabet i en selskabsmeddelelse den 12. november 2019 udmeldt en resultatprognose for 2020, hvor der forventes et resultat af primært drift mellem 11 – 14 mio. kr. før værdiregulering af Selskabets ejendomme, regulering af gæld til dagsværdi og skat. Resultatprognosen er fortsat gældende.

7.2. Fortsat gældende resultatprognose og væsentlige antagelser for resultatprognosen

Selskabet offentliggør ikke budgetter men alene en resultatprognose for 2020. Resultatprognosen for 2020 har været gentaget uændret i Årsregnskabet for 2019, der blev offentliggjort den 24. marts 2020, og i selskabsmeddelelse den 12. maj 2020.

Resultatprognosen bygger på en uændret drift og forretningsomgang i forhold til det offentliggjorte Årsregnskab for 2019. Prognosen er forbundet med forretningsmæssig, driftsmæssig og økonomisk usikker, hvoraf en stor del er uden for Selskabets kontrol, samt på forudsætninger vedrørende fremtidige forretningsmæssige beslutninger som muligvis vil blive ændret. Selskabets faktiske resultater kan afvige væsentligt fra den udmeldte resultatprognose, blandt andet som følge af forhold der omtales i afsnittet ”Risikofaktorer”, der bør læses i sammenhæng hermed. En væsentlig antagelse for resultatprognosen for 2020 er, at der ikke sker køb og salg af ejendommen i perioden, renoveringer, ændret rente- leje- og tomgangs niveauer.

Antagelser for resultatprognosen for 2020, som Selskabets Ledelse har indflydelse på

Ledelsen har indflydelse på de forudsætninger og hændelser, der vedrør Selskabets gennemførelse af strategi, drift og administrative omkostninger. Køb/salg og større ombygninger/renoveringer af ejendomme er altid en bestyrelsesbeslutning.

Antagelser for resultatprognosen for 2020, som Selskabets Ledelse ikke har indflydelse på

Det ligger udenfor Selskabets Ledelses indflydelse, hvis der sker ændringer i makroøkonomiske, politiske, og samfundsøkonomiske, lovgivningsmæssige, skattemæssige eller markedsmæssige forhold samt handlinger fra kunders side, herunder at debitorer betaler i overensstemmelse med de aftalte tidsterminer.

7.3. Ledelsens erklæring om resultatprognosen – uændret regnskabsprincipper og historiske regnskabsoplysninger

Ledelsen erklærer med dette prospekt, at resultatsprognosen for 2020 tager udgangspunkt i uændrede regnskabsprincipper, og er sammenlignelige med de historiske regnskabsoplysninger, som der er gældende for Årsregnskabet for 2019.

8. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT DEN ØVERSTE LEDELSE

8.1. Navn, forretningsadresse og stilling

Copenhagen Capitals ledelsesorgan består af en Bestyrelse på 4 medlemmer, og Direktion på én direktør. Forretningsadressen for alle i ledelsesorganet er Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup. Der er ingen slægtskab mellem individuelle Bestyrelses- og/eller Direktionsmedlemmer.

Bestyrelsen blev valgt ved Selskabets årlige generalforsamling d. 29. maj 2020. Bestyrelsen i Copenhagen Capital konstituerede sig med bestyrelsesmedlem advokat Henrik Bjørn Oehlenschläger som formand. Ved generalforsamlingen genopstillede Hans August Lund og Lars Kallestrup ikke, mens Paul Wissa Hvelplund og Peter Elling Helmersen blev valgt ind som nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesformand Henrik Bjørn Oehlenschläger og bestyrelsesmedlem Egil Rindorf blev genvalgt ved generalforsamlingen den 29. maj 2020. Ledelsen består herefter af:

Navn	Rolle	Udnævnelses år	Udløb af nuværende periode
Henrik Bjørn Oehlenschläger	Formand	2014	2021
Egil Rindorf	Medlem	2018	2021
Paul Wissa Hvelplund	Medlem	2020	2021
Peter Elling Helmersen	Medlem	2020	2021
Lars Falster	Direktør	2018	-

Indenfor de seneste 5 år har Bestyrelsen haft følgende hovedaktiviteter, som ikke udføres hos Copenhagen Capital A/S.

Henrik Oehlenschläger har været Bestyrelsesformand i Bornebusch Tegnestue A/S, Ejendomsaktieselskabet Kirkebo, Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond, Atendi A/S. Næstformand i Københavns Andelskasse, H.C. Holding. Investeringsaktieselskab. Bestyrelsesmedlem i Vester Farimagsgade 27-31 A/S, Trepko A/S, TMS ApS, Dripmate A/S, Frederiksberg Boligfond, Dansk Ejerbo A/S, Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977, Network Capital Group Holding A/S, ACEA Finance A/S. I direktionen i Derma Projekter ApS, Projekter 2007 ApS, A/S 'Moltkesvejshave V', A.C. Finans ApS, Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7, Smedeland 8 ApS. Ejer af Ejendoms I/S Gentofteparken, Rødovre Tømrerfirma ApS, Soltsherrensvej 103, I/S Hadsundsvej 12, Isbryderen, Ulrichsdal ApS, Rialto Advokater I/S

Egil Rindorf har været bestyrelsesformand i Kjellerup Væveri A/S, SmartStrategy ApS, T2O Egebjerg A/S. Bestyrelsesmedlem i Lasso X A/S. Ejer af Egil Rindorf ApS.

Paul Wissa Hvelplund har været direktør i E. Hvelplund ApS, Thyholm Holding ApS, Hvelplund Ejendomme ApS. Ejer af Form Invest ApS, Thyholm ApS, Easystorage ApS, Nordic Trade Coordinator ApS, P.W.H. ApS

Peter Elling Helmersen har været bestyrelsesmedlem i H.W. Lyngby A/S, Hw-homeware ApS. Direktør i EGEM Ejendomme A/S, Axel Heides Gade 8 ApS. Ejer af Helmersen Holding A/S, K/S Sophiedal, Tangstedter Landstrasse ApS, DSJ ApS, Søskrænten A/S, JSD ApS, Helmersen Invest ApS.

Lars Falster er ejer af Bridge Capital Management.

Der er ingen i Bestyrelsen eller Direktionen, der har været involveret i svigagtige lovovertrædelser inden for de seneste fem år. Egil Rindorf, Paul Wissa Hvelplund, Peter Elling Helmersen og Lars Falster har ikke været involveret i konkurser, bobehandlinger eller likvidationer indenfor de seneste fem år. Ligeså har Egil Rindorf, Paul Wissa Hvelplund, Peter Elling Helmersen og Lars Falster ikke tidligere fået frataget retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan inden for de seneste fem år.

Henrik Oehlenschläger har i kraft af sit job som advokat og likvidator været involveret i følgende virksomheder, der blev likvideret:

- 10. december 2011 A/S under frivillig likvidation, CVR-nr. 29789134, under frivillig likvidation, tilknyttet som likvidator.
- Gruhn Holding A/S, CVR-nr. 36564512, opløst efter frivillig likvidation, tilknyttet som likvidator.

Endvidere har Finanstilsynet den 15. juli 2016 i medfør af § 351, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed påbudt fire personer at nedlægge deres hverv som bestyrelsesmedlemmer i Københavns Andelskasse, jf. § 64, stk. 3, nr. 4, i lov om finansiel virksomhed. Afgørelsen vedrørte bl.a. Henrik Oehlenschläger, der på tidspunktet for afgørelsen var udtrådt af bestyrelsen for Københavns Andelskasse den 5. juli 2016. Afgørelsen blev offentliggjort uden navns nævning.

Herudover er der ikke yderligere anklager og/eller sanktioner.

8.2. Potentielle interessekonflikter

Copenhagen Capital identificerer de ejendomme, som Selskabet investerer i via trykte medier, internettet, ejendomsmæglere, andre markedsdeltagere samt øvrigt professionelt netværk. I alle tilfælde indgås aftaler på

markedsvilkår, hvilket f.eks. sikres ved, at der i forbindelse med handelens indgåelse indhentes uvildig vurdering af ejendommen via Colliers, EDC, Nordicals eller en anden anerkendt valuar. Ledelsen er særligt opmærksomme på eventuelle interessekonflikter. I tilfælde hvor der indgår udstedelse af aktier til delvis finansiering af ejendoms køb, vil der som hidtil blive offentliggjort informationer om udstedelsens vilkår.

Rialto Advokater, hvor Henrik Oehlenschlæger er advokat og medindehaver, udfører i mindre omfang juridiske opgaver for Selskabet. Det er Selskabets opfattelse, at de udførte opgaver er indgået på markedsvilkår.

Peter Elling Helmersen er direktør og medejer af Helmersen Holding A/S, som ligeledes investerer i ejendommen. Helmersen Holding A/S ejer bl.a. 50% af K/S Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11 ApS, hvor Copenhagen Capital ejer de øvrige 50%, Copenhagen Capital har bestemmende indflydelse i selskaberne, hvor der er medejerskab. Det er Selskabets opfattelse, at det fælles ejerskab er indgået på markedsvilkår, ligesom Selskabet har opfattelse af, at der ikke opstår interessekonflikter i Peter Elling Helmersens bestyrelsesarbejde for Copenhagen Capital A/S.

Paul Wissa Hvelplund investerer i ejendommen via Hvelplund Ejendomme ApS, Form Invest ApS og Thyholm Holding ApS, og Copenhagen Capital administrerer flere af Paul Wissa Hvelplunds ejendomme. Det er selskabets opfattelse, at administrationsaftalerne er indgået på markedsvilkår, ligesom Selskabet har opfattelse af, at der ikke opstår interessekonflikter i Paul Wissa Hvelplunds bestyrelsesarbejde for Copenhagen Capital.

Udover førnævnte findes der ikke andre tilstedeværende interessekonflikter.

9. STØRRE AKTIONÆRER

Copenhagen Capital havde pr. Prospektdatoen i alt 560 aktionærer. Pr. Prospektdatoen har Selskabet følgende aktionærer, der har meddelt, at de direkte og indirekte ejer mere end 5% af aktie- eller stemmekapitalen.

Storaktionærer	Aktiekapital andel	Stemmeret andel
P.W.H. ApS	25-33,33%	25-33,32%
Asminderød Finans ApS	10-14,99%	20-24,99%
Bossen Gruppen ApS	5-9,99%	10-14,99%
Atlas Equity ApS	5-9,99%	10-14,99%
Henrik Rossing Lønberg	0-4,99%	5-9,99%
H.C. Holding Investeringsselskab	10-14,99%	0-4,99%

Selskabets ledelse har ikke kendskab til, at Selskabet, direkte eller indirekte, ejes eller kontrolleres af andre end de større aktionærer, som er nævnt ovenfor. Der er ikke iværksat foranstaltninger med henblik på at forhindre, at denne kontrol misbruges. Ledelsen har ikke kendskab til aftaler, som senere kan medføre, at andre overtager kontrollen med Selskabet.

10. TRANSKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

10.1. Detaljer om transaktioner med

Ud over hvad der allerede er oplyst i Årsregnskab 2019, har der i 1. halvår 2020 været følgende transaktioner med nærtstående parter:

Koncernen har i 1. halvår 2020 modtaget DKK 599.792 for administration af ejendomme tilhørende tidligere bestyrelsesmedlem Hans August Lund, og DKK 127.220 for administration af ejendomme tilhørende nuværende bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund.

Nuværende bestyrelsesmedlem Peter Elling Helmersen er hovedaktionær i Helmersen Holding A/S, der er medinvestor i K/S Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11 ApS. Koncernen har i henhold til Managementaftaler med selskaberne modtaget i alt DKK 543.899 i honorar for 1. halvår 2020.

Copenhagen Capital har kontor i ejendommen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup, der ejes af Ejendomsselskabet 2900 ApS, som delvist ejes af Asminderød Finans ApS, der er aktionær i Selskabet. Huslejen for 1. halvår 2020 udgør DKK 82.545. Lejeaftalen kan opsiges med 1 måneds varsel af Copenhagen Capital.

Transaktionerne med nærtstående er foretaget ud fra armslængdeprincippet i overensstemmelse med, hvad der kunne være opnået, hvis transaktionerne var indgået mellem uafhængige parter på markedsmæssige vilkår.

11. OPLYSNINGER OM YDSTEDERENS FINANSIELLE STILLING

11.1. Regnskaber

Årsregnskab for 2019 er offentliggjort den 24. marts 2020.

<https://copenhagencapital.dk/wp-content/uploads/2020/03/Copenhagen-Capital-Aarsrapport-2019.pdf>

11.2. Revision af årsregnskabsoplysninger

11.2.1 Revisionsrapport

Årsregnskabet for 2019 er revideret af KPMG Statsautoriseret Revisoranpartsselskab (cvr.nr. 25578198), der er uafhængig af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

KPMG Statsautoriseret Revisoranpartsselskab erklærer Årsrapporten for 2019, at koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019 giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav til årsregnskabsloven.

KPMG Statsautoriseret Revisoranpartsselskabet har i Årsrapporten for 2019 ikke taget forbehold eller henvist til specialforhold.

11.2.2 Angivelse af de øvrige oplysninger

Der er ingen øvrige oplysninger i registreringsdokumentet, der er revideret af revisorerne.

11.2.3 Regnskabsoplysningerne i registreringsdokumentet

Alle regnskabsoplysninger kommer fra revideret årsregnskaber. Dog er den udmeldte resultatprognose for 2020 ikke revideret, idet Selskabet ikke offentliggør budgetter.

11.3. Rets- og voldgiftssager

Selskaber har ikke de seneste 12 måneder rets- eller voldgiftssager, der kan få, eller som i den nære fortid har haft væsentlig indflydelse på udsteder og/eller koncernens finansielle stilling eller resultater.

11.4. Væsentlige forandringer i udsteder finansielle stilling

Der er ikke sket væsentlige ændringer i koncernens finansielle stilling siden 31. december 2019.

11.5. Proforma-regnskabsoplysninger

Aktieudstedelsen har ikke medført væsentlige bruttoændringer, der har påvirket udsteders aktiver og passiver samt indtjening. Efter udstedelsen er Årsregnskabet for 2019 udarbejdet med oplysninger omkring Koncernens og Selskabets indtjening og finansielle stilling.

Transaktionen er gennemført i tegningsperioden 4. september 2019 – 19. november 2019 med udstedelse af 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige), der er udstedt i en midlertidig ISIN-kode DK0061152253 til en tegningskurs på DKK 1,75, således:

Antal (stk).	Type
4.914.286	Kontant indbetalt
<u>9.485.715</u>	Gældskonvertering
14.400.001	

Der er ikke sket akquisitioner efter udstedelsen, hvorfor der ikke er sket væsentlige ændringer i selskabets balance og indtjening.

11.6. Udbyttepolitik

Selskabets aktiekapital er på DKK 96.000.000 (efter kapitaludvidelsen), og er opdelt i 3 aktieklasser 1) Stamaktier DKK 46.000.000 2) Præferenceaktier 8% 2024 DKK 50.000.000 (heraf DKK 14.400.001 Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige)) 3) Præferenceaktier 8% 2030 DKK 0. Præferenceaktier har forlods dividenderet svarende til en årlig kumulativ forrentning på 8% svarende til DKK 0,08 pr. aktier i h.t. de gældende Vedtægter § 2.10 (de Nye Præferenceaktier bærer dog alene ¼ udbytte for regnskabsåret 2019). Det er gældende, at Præferenceaktierne giver fortrinsret til udlodninger ved a) nedsættelse af aktiekapitalen b) udbytte c) likvidation. Stamaktierne kan modtage udbytte, hvis det kan indeholdes til Selskabets ordinære resultat efter præferenceafkastet.

Det er hensigten alene at udbetale udbytte til Præferenceaktierne.

11.6.1 Udbytte pr aktie for det seneste regnskabsår

Der er i overensstemmelse med Selskabets udbyttepolitik alene udbetalt udbytte for 2019 til Præferenceaktierne med

35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (eksis) – udbytte på DKK 0,08 pr. aktier
14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) – udbytte på DKK 0,02 pr. aktier (¼ udbytte).
50.000.000 stk.

46.000.000 stk. Stamaktier – udbytte på DKK 0,00 pr. aktier.
96.000.000 stk. Aktier i alt

Der er endnu ikke udstedt aktier i aktieklassen 'Præferenceaktier 8% 2030'.

12. YDERLIGERE OPLYSNINGER

12.1. Aktiekapital

Copenhagen Capital har i alt tre aktieklasser, Stamaktier, Præferenceaktier 8% 2024 og Præferenceaktier 8% 2030. Aktierne er opdelt i Stamaktier og Præferenceaktier. Hver Stamaktie giver én stemme ved Selskabets generalforsamling. Præferenceaktier har ingen stemmerettigheder, og har ikke repræsentationsret jf. Selskabslovens § 46, stk. 2.

Præferenceaktiers ret til forlods udlodninger og Bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om indløsning af dem, er reguleret i Vedtægternes § 2.10.

Selskabets Præferenceaktier giver fortrinsret til provenu ved udlodninger fra Selskabet som følge af:

- d) en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionærerne),
- e) eventuelt udbytte, og/eller
- f) selskabets likvidation,

det vil sige sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af Præferenceaktier.

Navn	ISIN	Antal stk.
Stamaktier	DK0060093607	46.000.000
Præferenceaktier 8% 2024	DK0060732980	50.000.000
Præferenceaktier 8% 2030	-	-

Selskabets aktiekapital består af 96.000.000 aktier af nominelt DKK 1,00, fordelt på 46.000.000 stk. Stamaktier og 50.000.000 stk. Præferenceaktier 8% 2024. Der er endnu ikke udstedt aktier i Præferenceaktier 8% 2030.

De 46.000.000 stk. Stamaktier er udstedt i ISIN DK0060093607, og er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

Af de 50.000.000 stk. Præferenceaktier er de 35.599.999 stk. udstedt i ISIN DK0060732980 og optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen. De resterende 14.400.001 stk. er udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253, og forventes sammenlagt med ISIN DK0060732980, og optages til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

Selskabet har ikke udstedt aktier, der ikke er fuldt indbetalt.

Copenhagen Capital har ikke udstedt aktier, der ikke repræsenterer aktiekapitalen.

Bestyrelsen i Copenhagen Capital er i henhold til generalforsamlingsbeslutning jf. Vedtægterne § 2.8 bemyndiget til at erhverve egne kapitalandele med en pålydende værdi på indtil 50% af Selskabets samlede aktiekapital og op til hele Selskabets præferenceaktiekapital frem til den 1. april 2025.

Hverken Selskabet eller nogle af datterselskaberne ejer pr. Prospekt dagen aktier i Udsteder.

12.1.1 Konvertible værdipapirer og warrants

Generalforsamlingen har den 12. april 2016 besluttet at udstede warrants til tegning af Stamaktier for op til nom. DKK 2.000.000 til henholdsvis bestyrelsesformanden (1.000.000 stk.) og 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer (hver med 500.000 stk.) uden fortegningsret for eksisterende aktionærer. I konsekvens heraf har generalforsamlingen samtidig truffet beslutning om den til udnyttelsen af warrants hørende kontante forhøjelse af selskabets stamaktiekapital ad en eller flere gange med op til nom. DKK 2.000.000. Aktionærernes fortegningsret ved sådan aktietegning er fraveget. De nærmere vilkår for de udstedte warrants, herunder den til warrantudstedelsen hørende kapitalforhøjelse samt warrantmodtagerens retsstilling, herunder i tilfælde af gennemførelse af kapitalforhøjelse, kapitalnedsættelse, udstedelse af nye warrants, udstedelse af nye konvertible gældsbreve, opløsning, fusion eller spaltning, inden modtageren har udnyttet warrants, er fastsat i bilag 1 til vedtægterne. Af de udstedte warrants er pr. 1. august 2019 250.000 stk. udnyttet svarende til nom. DKK 250.000 aktier.

Bestyrelsen er indtil den 1. april 2025 bemyndiget til ad en eller flere omgange at udstede warrants uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, som giver ihændehabererne ret til at tegne Stamaktier i selskabet for op til nominelt DKK 2.500.000 og til at beslutte de dertil hørende kapitalforhøjelser. Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for sådanne warrants. Udstedte warrants der bortfalder udnyttet eller tilbageføres til Selskabet, kan genudstedes eller genanvendes. Bestyrelsen har udnyttet denne bemyndigelse med udstedelse af nominelt DKK 2.250.000 warrants på vilkår beskrevet i bilag 1. Af de udstedte warrants er pr. 1. august 2019 250.000 stk. udnyttet svarende til nom. DKK 250.000.

Pr. Prospekt dato er bemyndigelserne udnyttet ved udstedelse af i alt nom. 3.738.334 stk. warrants til Bestyrelsen, Direktion og medarbejdere. De generelle vilkår for tildeling af warrants er beskrevet i Selskabets vedtægter, ligesom der i tildelingsbreve til det enkelte bestyrelsesmedlem, direktionsmedlem eller medarbejder er aftalt specifikke vilkår.

Fordelingen, udnyttelseskursen og seneste udnyttelsestidspunkt for udstedte warrants til Bestyrelsen, Direktionen og medarbejdere, fremgår af nedenstående tabel.

Fordeling af Selskabets udstedte warrants	Antal	Udnyttelseskurs	Optjent pr.
Henrik Oehlenschläger	875.000	1,90	1. maj 2020
Lars Kallestrup	125.000	1,90	1. maj 2020
Boet efter Kurt Bonnerup	88.542	1,90	1. maj 2020
Christian Rossing Lønberg	750.000	1,90	1. maj 2020
Lars Falster	500.000	1,90	1. maj 2020
Dag Schønberg	250.000	1,90	1. maj 2020
Gitte Midtgaard	182.292	1,90	1. maj 2020
Morten Krat	187.500	1,90	1. maj 2020
Hans August Lund	250.000	1,90	1. maj 2020
Rasmus Bonde Greis	250.000	1,90	1. maj 2020
Egil Rindorf	250.000	1,90	1. maj 2020
Nikolaj Kjelgaard Jørgensen	30.000	1,90	1. maj 2020
Antal udstedte pr. Prospektdatoen	3.738.334	1,90	1. maj 2020

For nye Stamaktier udstedt skal gælde, at de nye Stamaktier skal tegnes ved kontant indbetaling, at de nye Stamaktier skal være omsætningspapirer, og udstedes til ihændehaveren, men kan noteres på navn i Selskabets ejerbog, at der med hensyn til indløselighed og omsættelighed skal gælde de samme regler, som der gælder for de øvrige Stamaktier, at Stamaktierne i øvrigt skal have samme rettigheder som Selskabets Eksisterende Stamaktier.

Copenhagen Capital har pr. Prospektdatoen ikke udstedt optioner.

12.1.2 Andre betingelser i forbindelse med udstedelsen.

Der er ikke nogen overtagelsesrettigheder og/eller forpligtelser vedrørende tilladt, men ikke-udstedt kapital eller en forpligtelse til at øge kapitalen.

13. LOVPLIGTIGE OFFENTLIGGØRELSER

13.1. Et resumé af selskabsmeddelelser

Offentliggørelse af del- og årsrapporter:

27. august 2019	Offentliggørelse af delårsrapport 1. halvår 2019
24. marts 2020	Offentliggørelse af årsrapport 2019

Periodemeddelelser (uden finansiel information):

14. maj 2019	Periodemeddelelse 1. kvartal 2019
12. november 2019	Periodemeddelelse 3. kvartal 2019
12. maj 2020	Periodemeddelelse 1. kvartal 2020

Investering (>10% af koncernbalancen)

15. august 2019	Køb af ejendommen Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K (skødehandel)
24. september 2019	Køb af ejendommen Stavangergade 6, 2100 København Ø (selskabshandel)

Storaktionærmeddelelser (indberetning i h.t. § 29):

7. august 2019	Køb af 192.709 stk. Stamaktier og 4.219.046 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) – Ivan Grundahl Holding ApS
----------------	--

7. august 2019	Stemmeandel < 5% efter udstedelse – Hans August Lund
2. oktober 2019	Ejerandel < 5% efter udstedelse – Ivan Grundahl Holding ApS
2. oktober 2019	Ejerandel > 5% - Hans August Lund
2. oktober 2019	Ejerandel < 10% efter udstedelse – Bossen Gruppen ApS
2. oktober 2019	Ejerandel < 10% efter udstedelse - Atlas Equity ApS
25. marts 2020	Stemmeandel > 5% - Henrik Rossing Lønberg
15. april 2020	Ejer og stemmeandel < 5% - Hans August Lund

Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner:

1. august 2019	Salg af 250.000 stk. Stamaktier – Lars Kallestrup
2. oktober 2019	Køb af 558.644 stk. Stamaktier – Christian Rossing Lønberg
2. oktober 2019	Køb af 2.857.143 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) – Hans August Lund
2. oktober 2019	Køb af 285.714 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) – Henrik Bjørn Oehlenschläger
2. oktober 2019	Køb af 171.429 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) – Lars Falster
29. oktober 2019	Salg af 20.000 stk. Stamaktier – Hans August Lund
15. april 2020	Salg af 403.999 stk. Stamaktier – Hans August Lund

Udstedelse af Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.), Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) og udnyttelse af warrants (Stamaktier):

1. august 2019	Udstedelse af 500.000 stk. Stamaktier (udnyttelse af warrants) – Lars Kallestrup + 1 tidligere medarbejder med hver 250.000 stk.
1. august 2019	Udstedelse af 4.219.046 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) – Ivan Grundahl Holding A/S
30. september 2019	Udstedelse af Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) i en rettet aktieemission

Øvrige selskabsmeddelelser:

27. august 2019	Finanskalendere 2020
7. april 2020	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2020	Referat af den ordinære generalforsamling
25. juni 2020	Indgåelse af market maker aftale med ABG Sundal Collier ASA

14. VÆSENTLIGE KONTRAKTER

14.1. Et kort resumé af væsentlige kontrakter

Udover kontrakter der indgås som led i den normale virksomhed, er der indgået følgende væsentlige kontrakter:

- 1) Managementaftaler og ejerftaler vedrørende K/S Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11 ApS.
- 2) Totalentrepriseaftale i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV.

Ad 1)

Der er i forbindelse med købet og udviklingen af ejendommene Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV, henholdsvis den 6. august 2019 og den 11. marts 2020, indgået en Managementaftale og en Ejerftale for hvert af ejendomsselskaberne, der har samme medinvestor.

I henhold til Managementaftalerne med ejendomsselskaberne skal Copenhagen Capital foretage selskabs- og ejendomsadministration samt ejendomsudvikling, herunder overordnet byggestyring og udlejning. Der er aftalt et løbende vederlag og et performance fee ved et salg.

I henhold til Ejeraftale for K/S Læderstræde 11 er der aftalt en salgsret for medinvestoren og en forkøbsret for Copenhagen Capital. I henhold til ejeraftalen for Frederikssundsvej 11 ApS er der alene aftalt en forkøbsret og en medsalgsret mellem partnerne.

Ad 2)

Der er den 28. februar 2020 indgået en Totalentrepriseaftale med en entreprenør vedrørende opførelse af 41 ungdomsboliger og 1 erhvervslejemål på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV.

15. TILGÆNGELIGE DOKUMENTER

15.1. En erklæring om, at følgende dokumenter kan besigtiges

Følgende dokumenter ligger til gennemsyn inden for almindelig forretningstid alle dage (undtagen lørdage, søndage og helligdage) på Selskabets hovedsæde på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup, Danmark.

- Selskabets stiftelsesdokument.
- Selskabets Vedtægter og Vedtægter (før).
- Årsrapporter for regnskabsårene 2017, 2018 og 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS og yderligere krav i årsregnskabsloven.
- Det danske Prospekt.

Ovenstående dokumentationsmateriale er på nær stiftelsesoverenskomsten for Copenhagen Capital og Det danske Prospekt tilgængelige på Selskabets hjemmeside www.copenhagencapital.dk.

Selskabets Årsrapporter og Vedtægter kan desuden rekvireres hos Erhvervsstyrelsen.

Hverken indholdet af www.copenhagencapital.dk eller af Copenhagen Capitals hjemmeside i øvrigt er indarbejdet ved henvisning eller udgør på anden måde en del af dette Prospekt.

DEL 2 - VÆRDIPAPIRNOTE FOR SEKUNDÆR UDSTEDELSE AF VÆRDIPAPIRER, DER ER KAPITALANDELE

1. ANSVARLIGE

(Se afsnit "Ansvarlige")

2. RISIKOFAKTORER

(Se afsnit "Risikofaktorer")

3. VÆSENTLIGE OPLYSNINGER

3.1. Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen

Af aktieudstedelsen på 14.400.001 stk. vedrør 9.485.715 stk. gældskonvertering. Af hensyn til timingen af aktieudstedelsen og indbetalingen fra tegningen blev der i perioden 6. august 2019 til 25. september 2019 etableret gæld med henblik på en gældskonvertering. Den 1. oktober 2019 blev gælden som planlagt konverteret ved udstedelse af Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige).

Gæld (DKK)	Kreditor	Tegningskurs	Antal stk.	Provenu (DKK)
10.000.000,00	P.W.H. ApS	1,75	5.714.286	10.000.000,50
5.000.000,00	AL 119 ApS	1,75	2.857.143	5.000.000,25
800.000,00	Helmersen Holding A/S	1,75	457.143	800.000,25
500.000,00	Henrik Bjørn Oehlenschläger	1,75	285.714	499.999,50
150.000,00	Susanne Falster	1,75	85.715	150.001,25
150.000,00	Lars Falster	1,75	85.714	149.999,50
16.600.000,00				16.600.001,25

Hans August Lund er medejer af AL 119 ApS, og var bestyrelsesmedlem i Copenhagen Capital på konverteringstidspunktet. Paul Wissa Hvelplund, der er ejer af P.W.H. ApS, og Peter Elling Helmersen, der er hovedaktionær i Helmersen Holding A/S, er begge blevet valgt til bestyrelsen efter tegningsperiodens udløb.

Henrik Bjørn Oehlenschläger er bestyrelsesformand og, Lars Falster direktør i Selskabet. Susanne Falster er hustru til Lars Falster.

Gældsoptagelsen er sket for en koordination af aktieudstedelsen. Tegningen af Nye Præferenceaktier ved gældskonverteringen er sket på samme vilkår som for de øvrige Nye Præferenceaktier, der udstedes ifølge Prospektet.

3.2. Baggrund for udstedelsen og anvendelse af provenuet

Udstedelsen sker med henblik på at styrke kapitalberedskabet i Selskabet, der anvendes i den løbende drift til køb af ejendom, modernisering, investering m.v. i den eksisterende ejendomsportefølje.

Dato	Tegning (antal stk.)	Metode	Tegningskurs	Provenu (DKK)
01.10.2019	9.485.715	Gældskonvertering	1,75	16.600.001,25
01.10.2019	3.428.571	Kontant	1,75	5.999.999,25
19.11.2019	1.485.715	Kontant	1,75	2.600.001,25
	14.400.001			25.200.001,75

Af bruttoprovenuet anvendes DKK 16.600.001,25 til gældskonvertering. Omkostningerne i forbindelse med aktieudstedelsen anslås til DKK 0,5 mio., hvorved nettoprovenuet forventes at udgør DKK 8,1 mio. Dette provenu er indeholdt i Selskabets Årsrapport for 2019. Selve optagelsen til handel af de Nye Præferenceaktier indbringer ikke selskabet noget provenu.

3.3. Erklæring om driftskapital

Ledelsen vurderer, at Selskabets arbejdskapital er tilstrækkelig til at dække nuværende behov for perioden indtil 12 måneder efter Prospektdatoen.

I forbindelse med delvis omdannelser af kontorarealer til boligarealer i ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K er der i april 2020 optaget en tillægsfinansiering i ejendommen med et nettoprovenu på DKK 7.559.292, hvilket indgår i Selskabets arbejdskapital.

3.4. Kapitalisering og gældssituation

Koncernen finansieres primært af egenkapital og comitted langfristet gæld (primært realkredit eller realkreditlignende gæld). Derudover etableres der uncomitted byggefinansiering, hvor det er relevant, og hvor der altid foreligger et tilbud om en comitted langfristet finansiering.

Gældssituation (restgæld) pr. 30. juni 2020 i alt DKK 428,9 mio., der er fordelt med DKK 395,8 mio. som comitted realkredit eller realkreditlignende gæld, og DKK 33,1 mio. som uncomitted gæld.

Garanteret og ikke garanteret gæld

Hverken Selskabets bankforbindelse eller andre har stillet garantier for Selskabets gæld.

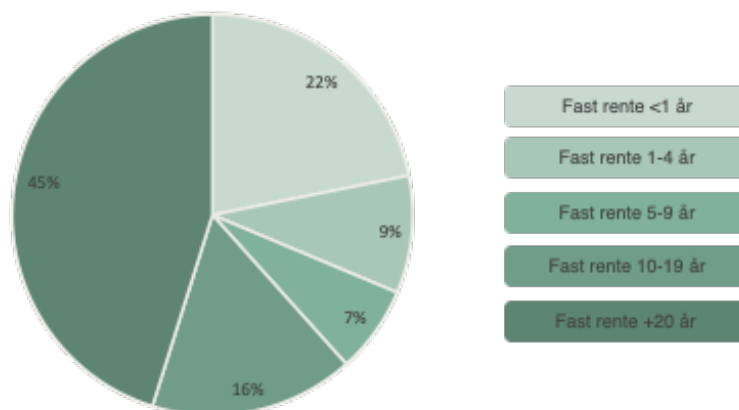
Koncernens samlede gæld DKK 510,8 mio. pr. 30. juni 2020 er ikke garanteret. Ud af den samlede gæld udgør DKK 395,8 mio. realkredit eller realkreditlignende gæld, DKK 33,1 mio. er træk på byggefaciliteter, mens DKK 81,9 mio. er gæld i forbindelse med deposita, udskudt- og lovpligtig skat (anslået) og anden gæld.

Sikret og usikret gæld

De samlede gældsforpligtelser pr. 30. juni 2020 udgør DKK 510,8 mio., hvoraf DKK 428,9 mio. er sikret ved pant i Koncernens ejendomme.

Selskabets usikrede kreditorer udgøres af deposita, udskudt skat og lovpligtige vedligeholdelse forpligtelser samt anden gæld.

Rentefastsættelsesperioder på selskabets realkreditgæld pr. 31. december 2019, der fremgår af Årsregnskabet for 2019, er illustreret herunder.



4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL HANDEL

4.1. Værdipapirtype, ISIN-kode, aktieklasser

I dette prospekt ansøges der om at optage 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige), som er udstedt i en midlertidig ISIN-kode DK0061152253, og forventes sammenlagt med Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) ISIN-kode DK0060732980 til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen. Præferenceaktierne 8% 2024 (midlertidige) er af samme aktieklasse, som Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.).

Den første handels- og officielle noteringsdag for de Nye Præferenceaktier forventes - efter sammenlægning med de Eksisterende Præferenceaktier - at være den 3. juli 2020.

4.2. Anvendt valuta ved udstedelsen

Aktierne er udstedt i DKK.

4.3. Bemyndigelse til udstedelse

De Nye Præferenceaktier der søges optaget til handel, har samme rettigheder som de Eksisterende Præferenceaktier, dog har de Nye Præferenceaktier kun ¼ udbytte for 2019 (udlodningen er foretaget pr. 1. maj 2020).

Udstedelsen sker på Bestyrelsen bemyndigelse i henhold til Vedtægterne § 2.7.1 (b) vedtaget før tegningsperiodens begyndelse.

4.4. En beskrivelse af eventuelle indskrænkninger i værdipapirernes omsættelighed

Investorerne er opmærksomhed på en lavere omsættelighed af aktierne på markedet grundet et lavt antal aktionærer. Der er indledt drøftelser med en likviditetsstiller i aktien med henblik på at øge omsætteligheden.

4.5. Skattelovgivningen

Skatteforhold i Danmark

Nedenstående er et resume af visse danske skattemæssige aspekter i relation til en investering i de Nye Aktier. Resumeet er alene til generel oplysning, og tilsigter ikke at udgøre udtømmende skattemæssig eller juridisk rådgivning. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at dette resume ikke behandler alle de mulige skattemæssige konsekvenser i relation til investering i Aktierne.

Resumeet foregiver ikke at være en udtømmende beskrivelse af alle skattemæssige forhold, der kan have relevans ved erhvervelse, besiddelse eller afhændelse af Aktier i Copenhagen Capital.

Resumeet er udelukkende baseret på gældende skattelovgivning i Danmark pr. Prospektdatoen. Dansk skattelovgivning kan ændres, eventuelt med tilbagevirkende kraft. Resumeet omfatter ikke investorer, for hvem der gælder særlige skatteregler, og er derfor muligvis ikke relevant for eksempelvis investorer, der er underlagt pensionsafkastbeskatningsloven (dvs. pensionsopsparing), professionelle investorer, visse institutionelle investorer, forsikringselskaber, pensionselskaber, banker, børsrådgivere og investorer, der skal betale skat af pensionsafkast.

Resumeet vedrører ikke beskatning af personer og selskaber, der driver næring med køb og salg af aktier. Salg forudsættes at være salg til tredjemand. For investorer der ikke er skattepligtige til Danmark, forudsætter dette resume endvidere, at investoren ikke har et fast driftssted i Danmark.

Det anbefales, at potentielle investorer i Aktierne rådfører sig med deres skatterådgiver med hensyn til de aktuelle skattemæssige konsekvenser af at købe, eje og afhænde Aktierne på grundlag af deres individuelle forhold. Investorer som kan være berørt af skattelovgivningen i andre jurisdiktioner, bør rådføre sig med deres

skatterådgiver med hensyn til de skattemæssige konsekvenser i relation til deres individuelle forhold, idet disse kan afvige væsentligt fra det nedenfor beskrevne.

Personer der har bopæl i Danmark, eller som opholder sig i Danmark i mindst seks måneder inden for et år, eller har sin livsinteresse i Danmark, samt selskaber som enten er registreret i Danmark, eller hvis ledelse har sit hovedsæde i Danmark, er normalt fuldt skattepligtige til Danmark. Personer eller selskaber som desuden er fuldt skattepligtige i et andet land, kan være underlagt særlige regler, som ikke er beskrevet her.

Beskatning af udbytte for privatpersoner ved investering af frie midler

Udbytte til privatpersoner beskattes som aktieindkomst. I 2020 beskattes aktieindkomst med 27 % af de første 55.300 kr. og med 42 % af aktieindkomst over 55.300 kr. (for samlevende ægtefæller, aktieindkomst over 110.800 kr.).

Copenhagen Capital indeholder normalt 27 % udbytteskat af udbytte til investorerne.

Udbyttebeskatning for privatpersoner ved investering af pensionsmidler

Privatpersoner der investerer via deres pensionsopsparing, skal betale pensionsafkastskat med en fast sats på 15,3 % for 2016 af det samlede nettoafkast af deres pensionsinvesteringer, herunder aktieavance og -tab opgjort efter lagerprincippet, hvor den skattepligtige indkomst opgøres som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved indkomstårets udgang og dets begyndelse. Hermed indgår også ikke realiserede aktieavancer og -tab i indkomstopgørelsen. Udbytter indgår også i afgiftsgrundlaget. Ved erhvervelse i løbet af et indkomstår anvendes købsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets begyndelse. Ved salg i løbet af et indkomstår anvendes salgsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets udgang. Pensionsafkastskat indeholdes og afregnes generelt af det kreditinstitut, som pensionsordningen er oprettet i, og påvirker ikke den enkeltes selvangivelse.

Beskatning af udbytte for selskaber

Et selskab der ejer mindre end 10 % af den børsnoterede aktiekapital (skattepligtige porteføljeaktier) i et andet selskab, skal medregne modtaget udbytte ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Er den skattepligtige indkomst positiv, beskattes den med selskabsskatteprocenten 22.

Ved udbetaling af udbytte indeholdes 27 % i udbytteskat. Mod tilstrækkelig dokumentation over for Copenhagen Capital kan den i udbyttet indeholdte kildeskat nedsættes fra 27 % til 22 % for danske selskaber, der ejer mindre end 10 % af aktiekapitalen.

Hvis et selskab ejer mindst 10 % af aktiekapitalen i et dansk udbytteudloddende selskab, er udbytte fra selskabet skattefrit. Der gælder tilsvarende skattefrihed for modtagelse af udbytte, der knytter sig til danske koncernselskabsaktier. Ved koncernselskabsaktier forstås generelt aktier, hvor ejeren og det selskab, hvori der ejes aktier, er sambeskattede eller kan sambeskattes, jf. nærmere aktieavancebeskatningslovens § 4 B.

Udbytte på datterselskabsaktier og koncernselskabsaktier er skattefrit uanset ejertid.

Aktieavancebeskatning for privatpersoner ved investering af frie midler

Avance ved salg af aktier beskattes som aktieindkomst. I 2020 beskattes aktieindkomst med 27 % af de første 55.300 kr. og med 42 % af aktieindkomst over 55.300 kr. (for samlevende ægtefæller, aktieindkomst over 110.800 kr.).

Avance og tab ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beregnes som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Anskaffelsessummen fastsættes normalt ved hjælp af gennemsnitsmetoden, hvilket betyder, at hver aktie anses for købt til en sum svarende til den gennemsnitlige anskaffelsessum for alle aktionærens aktier i det udstedende selskab.

Tab ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan alene modsvares i anden aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked (dvs. modtaget udbytte og aktieavance ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked). Uudnyttede tab modsvares automatisk i den

samlevende ægtefælles aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked, og yderligere tab efter ovennævnte fradrag kan fremføres uden tidsbegrænsning, og modsvares i fremtidig aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Tab på aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan alene modregnes i avance og udbytte på andre aktier optaget til handel på et reguleret marked, hvis de danske skattemyndigheder har modtaget visse oplysninger vedrørende aktiernes ejerforhold. Værdipapirhandleren forsyner normalt skattemyndighederne med disse oplysninger.

Hvis aktierne er blevet købt ved flere lejligheder, anses de aktier, der er erhvervet først for at være solgt først (FIFO-princippet).

En aktionær der ikke er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark, beskattes ikke i Danmark af en eventuel gevinst, der realiseres ved salg eller anden afhændelse af aktier, medmindre aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark.

Hvis aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark, vil gevinst og tab på aktier, hvor der ejes mindre end 10 % af aktiekapitalen i Copenhagen Capital, indgå i det faste driftssteds skattepligtige indkomst. Hvis det faste driftssted ejer mere end 10 % af aktiekapitalen i Copenhagen Capital, vil gevinster på aktierne være skattefrie og tab ikke fradragsberettigede.

Aktieavancebeskatning for privatpersoner ved investering af pensionsmidler

Avance og tab på aktier i en pensionsopsparing beskattes med 15,3 % for 2020-pensionsafkastskat. Pensionsafkastskatten opkræves årligt efter et lagerprincip, hvor den skattepligtige indkomst opgøres som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved indkomstårets udgang og dets begyndelse. Hermed indgår også ikke-realiserede aktieavancer og tab i indkomstopgørelsen.

Aktieavancebeskatning af selskaber

I forbindelse med beskatning af salg af aktier foretaget af aktionærer, der er selskaber, sondres der mellem Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier, Skattefrie Porteføljeaktier og Skattepligtige Porteføljeaktier:

“**Datterselskabsaktier**” defineres generelt som aktier, der ejes af en aktionær, der ejer mindst 10 % af det udstedende selskabs nominelle aktiekapital.

“**Koncernselskabsaktier**” defineres generelt som aktier i et selskab, hvor selskabets aktionær og det udstedende selskab sambeskattes i Danmark, eller opfylder kriterierne for international sambeskatning i henhold til dansk ret.

“**Skattefrie Porteføljeaktier**” defineres generelt som aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, og som ejes af en aktionær, der ejer mindre end 10% af det udstedende selskabs nominelle aktiekapital.

“**Skattepligtige Porteføljeaktier**” defineres som aktier, der ikke opfylder betingelserne for at være Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier eller Skattefrie Porteføljeaktier.

Avance eller tab ved afhændelse af Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier og Skattefrie Porteføljeaktier medregnes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Der gælder særlige regler vedrørende Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier for at forhindre fritagelse ved visse holdingselskabsstrukturer, ligesom der kan gælde andre regler mod omgåelse. Disse regler er ikke nærmere beskrevet.

Avance ved salg af Skattepligtige Porteføljeaktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beskattes med 22 % uanset ejertid. Tab på sådanne aktier er generelt fradragsberettigede.

Avance og tab på Skattepligtige Porteføljeaktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beskattes efter lagerprincippet. I henhold til lagerprincippet opgøres årets skattepligtige avancer eller tab som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved begyndelsen og ved udgangen af skatteåret.

Beskatning sker således på et urealiseret grundlag, selv hvis der ikke er afstået aktier eller realiseret avance eller tab. Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier sælges eller på anden måde afstås inden indkomstårets udløb, beregnes årets skattepligtige indkomst som forskellen mellem værdien af de Skattepligtige Porteføljeaktier ved begyndelsen af indkomståret og værdien af de Skattepligtige Porteføljeaktier på afståelsestidspunktet. Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier anskaffes og afstås i samme indkomstår, beregnes den skattepligtige indkomst som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen.

Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier anskaffes i indkomståret, og ikke afstås i samme indkomstår, beregnes den skattepligtige indkomst som forskellen mellem anskaffelsessummen og værdien af aktierne ved udgangen af indkomstårene.

Statusskifte fra Datterselskabsaktier/Koncernselskabsaktier/Skattefrie Porteføljeaktier til Skattepligtige Porteføljeaktier (eller omvendt) behandles skattemæssigt som afståelse af aktierne og genanskaffelse af aktierne til markedskursen på tidspunktet for statusskiftet.

Beskatning af investorer der ikke er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark

Udenlandske aktionærer, der ikke er fuldt skattepligtige i Danmark, og som ikke har et fast driftssted i Danmark, er begrænset skattepligtige til Danmark af udbytte på aktier i danske selskaber, men vil ikke være skattepligtige til Danmark af avancer realiseret ved salg af aktier.

Skattepligten for udenlandske selskabers faste driftssteder i Danmark omfatter udbytter, avancer og tab fra aktier, når afkastet vedrører det faste driftssted, eller når aktierne indgår i det faste driftssteds anlægskapital.

Beskatning af udbytte

I henhold til dansk lovgivning indeholder det danske udbytteudloddende selskab som udgangspunkt 27 % udbytteskat af aktieudbyttet i Danmark, uanset om aktionæren er en privatperson eller et selskab, medmindre aktionæren er fritaget for udbytteskat.

For fysiske personer som er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark, beskattes udbytte som aktieindkomst, som beskrevet ovenfor. Al aktieindkomst skal medtages i beregningen af, om ovennævnte beløb overskrides. Ved betaling af udbytte til fysiske personer indeholdes normalt 27 % kildeskat.

Udbytte af Skattepligtige Porteføljeaktier beskattes med den almindelige selskabsskattesats på 22 % uanset ejertid.

Kildeskattesatsen er 22 %. Hvis det udloddende selskab indeholder et højere beløb, kan aktionæren ansøge om refusion af den overskydende skat. Ansøgning om tilbagebetaling skal være indgivet inden for to måneder. Ellers vil den overskydende skat i stedet blive godskrevet i selskabsskatten for året. Udbytte af Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier er skattefrit uanset ejertid.

Aktionærer der ikke er hjemmehørende i Danmark, kan have ret til tilbagebetaling af en del af udbytteskatten i de tilfælde, hvor aktionærerne har ret til at påberåbe sig nedslag i den danske udbyttebeskatning efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst.

Aktionærer der er berettiget dertil og overholder visse attestationsregler, kan ansøge de danske skattemyndigheder om delvis refusion af udbytteskatten, hvilket vil reducere den effektive danske indeholdte udbytteskat til den i den pågældende dobbeltbeskatningsoverenskomst anførte udbytteskattesats.

Aktionærens lokale skattemyndigheder skal dokumentere refusionsansøgningen på særlige formularer udarbejdet af de danske skattemyndigheder, hvorefter ansøgningen indsendes til de danske skattemyndigheder.

Den indeholdte udbytteskat vil desuden kunne nedsættes til 15 %, i tilfælde hvor modtagere af udbytte er hjemmehørende i et land, som har en aftale om udveksling af information med de danske skattemyndigheder, og hvor modtageren ejer mindre end 10 % af aktierne i det udbyttebetalende selskab. Hvis selskabet m.v. er hjemmehørende i et land uden for EU, er det endvidere en betingelse, at det sammen med koncernforbundne parter, jf. ligningslovens § 2, ejer mindre end 10 % af aktiekapitalen i det udbyttegivende selskab. Aktionæren skal ansøge de danske skattemyndigheder om delvis refusion af udbytteskatten.

Som udgangspunkt skal en refusion af indeholdt skat ud over den gældende skat i en dobbeltbeskatningsoverenskomst ske senest seks måneder efter de danske skattemyndigheders modtagelse af refusionskravet. Fristen kan suspenderes, hvis skattemyndighederne ikke på det foreliggende grundlag kan afgøre refusionskravet.

4.6. Identitet og kontraktoplysninger for udbyderen af værdipapirerne.

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Telefon: +45 70 27 10 60
Mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR.NR: 30731735
LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943

4.7. En beskrivelse af rettigheder, herunder begrænsninger

- a) Udbytterettigheder (ifølge Vedtægterne § 2.10)
- i. De nye Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) oppebærer udbytte fra 1.10.2019 til kalenderårets udløb og derefter årligt.
 - ii. Forældelsesfrist for udbytter følger gældende lovgivning.
 - iii. Der er ingen særlige udbytterestriktioner, og procedurer for udbetalinger følger gældende lovgivning.
 - iv. Præferenceaktier 8% 2024 giver fortrinsret til provenu ved udlodninger fra selskabet som følge af (1) en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionærene), (2) eventuelt udbytte og/eller (3) Selskabets likvidation, det vil sige, at sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af Præferenceaktier 8% 2024. Præferenceretten skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktierne nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på 8 procent, det vil sige DKK 0,08 per aktie á DKK 1. I tilfælde af selskabets likvidation skal præferenceaktionærene tillige forlods modtage et beløb svarende til den kurs, hvortil præferenceaktierne kunne være indløst af selskabet.
- b) Der er ikke knyttet stemmeret til Præferenceaktier jf. Vedtægterne § 3.10. Præferenceaktierne har heller ikke repræsentationsret, jf. selskabslovens § 46, stk. 2.
- c) Ifølge Vedtægterne § 2.7.1 (a) er bestyrelsen bemyndiget til at forhøje Selskabets aktiekapital med nom DKK 25.000.000 ved udstedelse af Præferenceaktier 8% 2024 til markedskurs indtil den 1. april 2023. Kapitalforhøjelsen skal være uden fortegningsret for bestående aktionærer.
- d) Ret til andel i Udsteders udbytte – se ovenover (pkt. 4.7 a) iv.)
- e) Ret til andel i eventuelt likvidationsprovener – se ovenover (pkt. 4.7 a) iv.)
- f) Bestyrelsen kan til enhver tid træffe beslutning om, at kapitalejerne af Præferenceaktier skal lade deres Præferenceaktier indløse helt eller delvist af selskabet, jf. selskabsloven § 69. I tilfælde af delvis indløsning, skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes beholdning af Præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser på tidspunktet for beslutningen. Hvis antallet af Præferenceaktier, der skal indløses, ikke går op, skal bestyrelsen træffe beslutning om fordeling af de overskydende Præferenceaktier. Såfremt samtlige ejere af Præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser tiltræder det, kan bestyrelsen dog beslutte, hvilke Præferenceaktier der skal indløses.

For Præferenceaktier 8% 2024 fastsættes kursen som følger: Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2020, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 1,75 pr. præferenceaktier á DKK 1. Såfremt beslutningen om indløsning træffes derefter, men forud for den 1. januar 2024, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 2 pr. præferenceaktie á DKK 1. Såfremt beslutningen om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller senere, skal indløsningskursen være DKK 2 pr. præferenceaktie á DKK 1 med et tillæg af DKK 0,05 pr. år fra den 1. januar 2024.

Kapitalejere af Præferenceaktier skal ved indløsning, forud for den nævnte kurs pr. præferenceaktier, være berettiget til et beløb svarende til ikke udloddet præferenceafkast baseret på den ovennævnte (pkt. 4.7 a) iv.) årlige forrentning på 8 procent.

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

Såfremt indløsningskursen anfægtes, jf. selskabslovens § 67, udbetales indløsningsbeløbet, når der foreligger en endelig afgørelse af spørgsmålet.

- g) Er Præferenceaktien 8% 2024 ikke indløst den 1. januar 2025, kan aktien til enhver tid af indehaveren, kræves konverteret til Stamaktier til sammen nominelle værdi, det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved førstkommande generalforsamling, efter en anmodning stiller forslag om konvertering, som generalforsamlingen skal godkende. Fordelingen af aktiekapitalen mellem Stamaktier og Præferenceaktier skal ændres som følge heraf.

4.8. En erklæring om eventuel national lovgivning.

De Nye Præferenceaktier er udstedt i henhold til dansk ret.

4.9. Offentlige købstilbud

Der er ikke fremsat købstilbud af tredjemand vedrørende Copenhagen Capitals aktier i foregående eller indeværende regnskabsår.

5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDSTEDELSEN

5.1. Betingelser, forventet tidsplan

Udstedelsen består af optagelse af 14.400.001 stk. Nye Præferenceaktier - udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253 - til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen og sammenlægning med Eksisterende Præferenceaktier udstedt i ISIN DK0060732980. Optagelsen til handel og officiel notering forventes at ske den 3. juli 2020.

Aktieudstedelsen er gennemført, og udstedelserne er foretaget henholdsvis den 1. oktober 2019 og 19. november 2019.

5.1.1 De betingelser, på hvilke værdipapirerne udstedes

Tegningen er endelige og uigenkaldelig.

De Nye Præferenceaktier er udstedt i en midlertidig ISIN-kode (DK0061152253), og skal optages til handel og officiel notering sammen med Eksisterende Præferenceaktier 8% udstedt i ISIN-kode DKK0060732980. Tegningskursen var fastsat af bestyrelsen til 1,75. De Nye Præferenceaktier bar alene ¼ udbytte for 2019, og er herefter enslydende med de Eksisterende Præferenceaktier.

5.1.2 Den periode, med eventuelle ændringer, hvori tilbuddet står åbent

Aktieudstedelsen er gennemført og registeret i Erhvervsstyrelsen. Tegningsperioden løb fra den 4. september 2019 til 1. oktober 2019, og blev forlænget til den 19. november 2019.

12.914.286 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) blev udstedt den 1. oktober 2019
1.485.715 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) blev udstedt den 19. november 2019
14.400.001 stk.

5.1.3 En beskrivelse af en eventuel mulighed for at mindske antallet af tegninger

Der var ikke noget minimumsudbud ved tegningen.

5.1.4 Detaljer om det mindste og/eller største beløb

Det mindste antal Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) der kunne tegnes, er et (1) stk., hvilket krævede betaling af DKK 1,75. Der kunne maksimalt tegnes for DKK 25 mio. svarende til bestyrelsens bemyndigelse. Udstedelsen af de Nye Præferenceaktier er gennemført.

5.1.5 Metode og tidsfrist for betaling og levering af værdipapirerne

Aktieudstedelsen skete både ved gældskonvertering og ved kontant indbetaling i henhold til nedenstående.

Dato	Tegning (antal stk.)	Metode	Tegningskurs
01.10.2019	9.485.715	Gældskonvertering	1,75
01.10.2019	3.428.571	Kontant	1,75
19.11.2019	<u>1.485.715</u>	Kontant	1,75
	<u>14.400.001</u>		

Udstedelse og betaling skete samtidig med clearing (kontant) i Spar Nord Bank A/S.

5.1.6 En uddybende beskrivelse af fremgangsmåden

Tegningsordrer blev indhentet i den åbne tegningsperiode, og tegningen skete i 2 omgange i henhold til pkt. 5.1.5, i en rettet emission.

Tegningen blev offentliggjort i selskabsmeddelelse den 30. september 2019, hvor der var tilsagn fra alle investorer på det ønskede tegningsbeløb (14.400.001 stk.).

5.1.7 Procedure for udøvelse

Aktieemissionen i Præferenceaktien 8% 2024 sker med udgangspunkt i bestyrelsens bemyndigelse i henhold til selskabets Vedtægter (før). Tegningen blev foretaget i en rettet emission uden fortegningsret for eksisterende aktionærer, hvorfor der ikke blev udstedt tegningsretter.

5.1.8 Den samlede værdi af udstedelsen

Aktieudbuddet omfattede 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige) til en tegningskurs på 1,75 svarende til et bruttoprovenu på DKK 25.200.001,75, og blev offentliggjort i en selskabsmeddelelse den 30. september 2019. Provenuet er indeholdt i Selskabets Årsrapport for 2019.

5.1.9 Angivelse af hvornår og under hvilke omstændigheder tilbuddet kan annulleres eller Suspenderes.

Udstedelsen er endelig, og de Nye Præferenceaktier er udstedt.

5.1.10 Angivelse af den periode, hvori en ansøgning kan trækkes tilbage

Udstedelsen er endelig, og tegningsordren er bindende og uigenkaldelig.

5.2 Fordelingsplan og tildeling

Aktierne er i en rette emission fordelt på 8 aktionærer som følger:

I.	5.714.286 stk. P.W.H ApS
II.	3.428.571 stk. Per Mortensen
III.	2.857.143 stk. AL 119 ApS
IV.	1.485.715 stk. Bossen Gruppen ApS
V.	457.143 stk. Helmersen Holding A/S
VI.	285.714 stk. Henrik Bjørn Oehlenschläger
VII.	85.715 stk. Susanne Falster
VIII.	<u>85.714 stk. Lars Falster</u>
	14.400.001 stk.

5.2.1 Procedure for anmeldelse til ansøgere

Tegningen blev anmeldt til ansøger og Erhvervsstyrelsen ved indbetaling/gældskonvertering af tegningsbeløbet ved aktieudstedelsen. Der kan ikke ske handel i de Nye Præferenceaktier på NASDAQ Copenhagen, før de er optaget til handel og officiel notering ved sammenlægning med de Eksisterende Præferenceaktier.

5.2.2 Ledelsens deltagelse i tegning og personer der tegner mere en 5% af udstedelsen

Følgende tegner mere end 5% af aktieudstedelsen i den rettede emission: P.W.H. ApS, AL 119 ApS, Per Mortensen og Bossen Gruppen ApS.

Fra Selskabets Bestyrelse og Direktion har følgende deltaget i aktieudstedelsen: Henrik Bjørn Oehlenschläger (bestyrelsesformand), Hans August Lund (bestyrelsesmedlem – udtrådt den 29. april 2020), Paul Wissa Hvelplund (bestyrelsesmedlem – indtrådt den 29. april 2020), Peter Elling Helmersen (bestyrelsesmedlem – indtrådt den 29. april 2020) og Lars Falster (administrerende direktør).

5.3 Prisfastsættelse

Kursen blev fastsat af Bestyrelsen, og svarede til markedskursen for de Eksisterende Præferenceaktier.

5.3.1 En angivelse af den kurs, som værdipapirerne udstedes til

Tegningskursen for Præferenceaktien 8% 2024 (midlertidig) var fastsat til DKK 1,75 per aktier franko.

5.3.2 Hvordan tilbudskursen offentliggøres

Tilbudskursen fremgår af tegningsordren, og er offentliggjort i selskabsmeddelelse den 30. september 2019.

5.3.3 Hvis udsteders aktionærer har fortegningsret

Bestyrelsen har udstedt i en rette emission under deres bemyndigelse uden fortegningsret for eksisterende aktionærer. Udstedelsen skete i en rettet emission, idet udstedelsen er begrænset i forhold til Selskabets samlede aktiekapital.

5.4 Placering og garanti

Aktieudstedelsen er gennemført uden nogen form for garantistillelser.

5.4.1 Navn og adresse på den, der samordner den samlede emission, og på dem der placerer værdipapirerne i de forskellige lande

Ingen.

5.4.2 Navn og adresse på betalingsformidler

Aktieudstedende institut er Spar Nord Bank, Skelagervej 15, 9100 Aalborg (Cvr.nr. 13737584).

5.4.3 Navn og adresse på enheder der har stillet garanti

Udstedelsen har ikke været garanteret.

5.4.4 Hvornår garantiaftalen er eller vil blive indgået

Der er ingen garantiaftale.

6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL HANDEL OG OMSÆTNING

6.1. Det anføres, om de udstedte værdipapirer optages til handel på et reguleret marked

Der er ansøgt om optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen betinget af Finanstilsynets godkendelse af prospekt ved sammenlægning med de Eksisterende Præferenceaktier, der er optaget til handel og officiel notering under ISIN DKK0060732980 (CPHCAP PREF). Aktierne kan optages til handel og officiel notering 3 handelsdage efter Finanstilsynet godkendelse af prospektet. Første handelsdag forventes at være den 3. juli 2020.

6.2. Alle de regulerede markeder, hvor værdipapirer af samme klasse som de værdipapirer der udbydes eller optages til handel, allerede er optaget til handel.

De Eksisterende Præferenceaktier (CPHCAP PREF) er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

6.3. Såfremt der samtidig eller omtrent samtidig med ansøgning om optagelse af værdipapirerne til handel på et reguleret marked tegnes eller placeres, angive disse transaktioner.

Ingen.

6.4. Oplysninger om de virksomheder som har afgivet bindende tilsagn om at fungere som formidlere i sekundær omsætning, som skaber likviditet gennem købs- og salgskurser.

Ingen.

7. VÆRDIPAPIRHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE

7.1. Fastfrysningssaftaler

Der kan ikke ske handel med de Nye Præferenceaktier på NASDAQ Copenhagen, før disse er optaget til handel og officiel notering og sammenlagt med de Eksisterende Præferenceaktier (CPHCAP PREF).

8. UDGIFTER VED UDSTEDELSEN

8.1. Samlet nettoprovenu og et estimat over de samlede udgifter ved udstedelse/udbuddet.

Bruttoprovenu 14.400.001 stk. x tegningskurs DKK 1,75 per aktie = DKK 25.200.001,75. De samlede omkostninger ved udstedelsen anslås til at udgør DKK 0,5 mio. Provenuet er indeholdt i Selskabets Årsregnskab for 2019.

9. UDVANDING

9.1 og 9.2. Beløb og procentdel for umiddelbar udvanding som følge af udstedelsen

Den 30. juni 2019 udgjorde Selskabets egenkapital DKK 205,6 mio., hvilket svarer til DKK 3,04 pr. aktie.

Ved Udstedelsen gennemførelse med 14.400.001 stk. Nye Præferenceaktier vil egenkapitalen justeret for Udstedelsen, udgør ca. DKK 230,1 mio., svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 2,97. Dette udgør umiddelbart en reduktion af den indre værdi pr. Eksisterende Aktie, der kan henføres til Udstedelsen på DKK 0,07, svarende til ca. -2,3% for eksisterende aktionærer.

Udvanding		
Tegningskurs pr. Nye Præferenceaktier	DKK	1,75
Indre værdi pr. Eksisterende Aktie pr. 30. juni 2019	DKK	3,04
Forøgelse i indre værdi pr. Eksisterende Aktie, der kan henføre til Udbuddet i forhold til 30. juni 2019	DKK	-0,07
Relativ forøgelse pr. Eksisterende Aktie	%	-2,30
Indre værd pr. aktie efter Udbuddet	DKK	2,97

De Nye Præferenceaktier har ikke stemmerettigheder i henhold til Vedtægterne § 3.10, ligesom der ikke er repræsentationsret jf. selskabsloven § 46, stk. 2.

10. YDERLIGERE OPLYSNINGER

10.1. Hvis der i værdipapirnoten er nævnt rådgivere

Ingen.

10.2. Angivelse af andre oplysninger i værdipapirnoten, som er blevet kontrolleret eller revideret.

Intet at oplyse.

ORDLISTE

Term eller forkortelse	Betydning
Aktier	Alle aktier i aktieklasser: Stamaktier, Præferenceaktier 8% 2024 og Præferenceaktier 8% 2030 pr. Prospektdatoen. 46.000.000 stk. Stamaktier, der udstedt i ISIN DK0060093607, 35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024, der er udstedt i ISIN DK0060732980, 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024, der er udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253 samt 0 stk. Præferenceaktier 8% 2030 á nominelt DKK 1,00.
Bankdag	En dag hvor bankerne i Danmark holder åbent.
Bestyrelse	Henrik Oehlenschläger (formand), Egil Rindorf, Peter Elling Helmersen, Paul Wissa Hvelplund.
Børskurs / indre værdi	Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie.
Copenhagen Capital	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Danmark
COVID-19	Coronavirussygdom er en smitsom sygdom, som WHO har erklæret som en pandemi. Pandemien har ramt Danmark i 2020.
Direktion	Lars Falster (adm. direktør).
DKK	Danske Kroner.
Egenkapitalforrentning	Resultat efter skat / Gennemsnitlig egenkapital.
Eksisterende Aktier	De aktier som Selskabet inden Udstedelsen allerede er udstedt som Stamaktier 46.000.000 stk., der er udstedt i ISIN DK0060732980, og Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) 35.599.999 stk., der er udstedt i ISIN DK0060732980 á nominelt DKK 1,00.
Eksisterende Stamaktier	De aktier som Selskabet allerede har udstedt som Stamaktier 46.000.000 stk., der er udstedt i ISIN DK0060093607 á nominelt DKK 1,00.
Eksisterende Præferenceaktier	De aktier som Selskabet inden Udstedelsen allerede er udstedt som Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.) 35.599.999 stk., der er udstedt i ISIN DK0060732980 á nominelt DKK 1,00.
Exchange Act	U.S. Securities Exchange Act of 1934, med senere ændringer.
IFRS	International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.
Indre værdi pr. aktie	Egenkapital ultimo / Antal aktier ultimo.
Kapitalmarkedsloven	Bekendtgørelse nr. 377 af 2. april 2020 af lov om kapitalmarkeder.
Koncernen	Selskabet Copenhagen Capital A/S (cvr.nr. 30731735) og datterselskaberne Stavangergade 6 ApS (cvr.nr. 15681535), Frederikssundsvej 11 ApS (cvr.nr.35035834), K/S Læderstræde 11 (cvr.nr. 40696873), Niels Hemmingsens Gade 4 ApS (cvr.nr.

	67034015), Finsensvej 78 ApS (cvr.nr. 28132212), Islevhusvej 31-33 ApS (cvr.nr. 39542730), Ingemannsvej 3 ApS (cvr.nr. 13972877), Prinsessegade 61-63 ApS (cvr.nr. 36541199), Vestergade 4-6 ApS (cvr.nr. 33506856), Fanøgade 35-37 ApS (cvr.nr. 38401823), Skindergade 40 ApS (cvr.nr. 35663932), Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS (cvr.nr. 37189448), Møllegade 3 ApS (cvr.nr. 33250622), Ewaldsgade 6 ApS (cvr.nr. 11929877), Heimdalsgade 39 ApS (cvr.nr. 35402594), Esthersvej 12 ApS (cvr.nr. 35402594), Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS (cvr.nr. 14800948), Købmagergade 61 ApS (cvr.nr. 32288502), Copenhagen Suites ApS (cvr.nr. 39000695), Copenhagen Property Management ApS (cvr. nr. 40732934) gældende pr. Projekt dato.
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen i Selskabet.
Majoritetsaktionærer	P.W.H. ApS, H.C., Asminderød Finans ApS, Bossen Gruppen, Atlas Equity ApS, Henrik Rossing Lønberg & H.C. Holding Investeringsskieselskab.
Moderselskabet	Moderselskabet defineres som Copenhagen Capital, der indgår i Koncernen.
Nasdaq Copenhagen	Nasdaq Copenhagen A/S.
Nye Præferenceaktier	14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 der er udstedt i midlertidig kode ISIN DK0061152253 á nominelt DKK 1,00, men endnu ikke optaget til handel og officiel notering.
Optagelse til handel	I alt søges op til 14.400.001 stk. Nye Præferenceaktier optaget til handel på Nasdaq Copenhagen. De Nye Præferenceaktierne optages efter sammenlægning til handel og notering i den eksisterende aktieklasser ISIN DK0060732980.
Prospektdato	Den 30. juni 2020.
Prospektforordningen	Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 af 14. juli 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapir udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF med efterfølgende ændringer samt Kommissionens Delegerede forordning (EU) 2019/980 af 14 marts 2019 om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129, for så vidt angår format, indhold, kontrol og godkendelse af det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004.
Prospektet	Dette prospekt dateret den 30. juni 2020 er udarbejdet i forbindelse med optagelse til handel og officiel notering af 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 der er udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253.
Præferenceaktier	Alle aktier i aktieklassen; Præferenceaktier 8% 2024 og Præferenceaktier 8% 2030 pr. Prospekt datoen.

	35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024, der er udstedt i ISIN DK0060732980, 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024, der er udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253 samt 0 stk. Præferenceaktier 8% 2030 á nominelt DKK 1,00
Præferenceaktier 8% 2024	35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024 der er udstedt i ISIN DK0060732980 pr. Prospektdatoen samt 14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024, der er udstedt i midlertidig ISIN DK0061152253 á nominelt DKK 1,00.
Præferenceaktier 8% 2024 (midlertidige)	14.400.001 stk. Præferenceaktier 8% 2024 der er udstedt i midlertidig ISIN-kode DK0061152253 á nominelt DKK 1,00, men endnu ikke optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen.
Præferenceaktier 8% 2024 (eksis.)	35.599.999 stk. Præferenceaktier 8% 2024 der er udstedt i ISIN DK0060732980 á nominelt DKK 1,00 og tidligere optaget til handel og officiel notering NASDAQ OMX Copenhagen.
Præferenceaktier 8% 2030	0 stk. Der er ikke sket udstedelser i denne aktie
Regulation S	Regulation S i U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Securities Act	U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Selskabet	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Danmark
Stamaktier	46.000.000 stk. á nominelt 1,00 kr. der allerede er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen i ISIN-kode DK0060093607.
Startafkast	Startafkast er det afkast som ejendommene oprindeligt blev erhvervet til, og som fremgår af de fondsbørsmeddelelser, der blev udsendt i forbindelse med erhvervelsen.
Strategiplan 2020	Forretningsplan <i>VISION2020</i> vedtaget i efteråret 2018. Forretningsplanen, der fortsat er gældende, er ikke offentliggjort, men hovedpunkter er nævnt i flere selskabsmeddelelser første gang den 21. august 2018.
Større Aktionærer	P.W.H. ApS, H.C., Asminderød Finans ApS, Bossen Gruppen, Atlas Equity ApS, Henrik Rossing Lønberg & H.C. Holding Investeringsaktieselskab.
Udstedelse	Udstedelse af 14.400.000 stk. Præference 8% 2024 (midlertidige) udstedt i midlertidig ISIN-kode DK0061152253), men endnu ikke optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen.
Udsteder	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Danmark

	Copenhagen Capital A/S eller Selskabet eller Udsteder eller Moderselskabet eller Koncernen.
Udvandet resultat pr. aktie	Resultat efter skat / Udvandet gennemsnitlig antal aktier (IAS 34).
Vedtægter	Selskabets vedtægter som senest registreret den 29. april 2020.
Vedtægter (før)	Selskabets vedtægter registreret den 1. august 2019 og den 1. oktober 2019, som var gældende før og under tegningsperioden.
VP Securities	VP Securities A/S.
Årsregnskab for 2019	Årsregnskab for 2019 er offentliggjort den 24. marts 2020.