

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

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

Dato 29. februar 2024
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 77

Copenhagen Capital A/S – Årsrapport 2023

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2023, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Årets resultat efter skat udgør kr. -76,8 mio. mod kr. 112,2, mio. for 2022. Resultat før værdireguleringer af ejendomme og gæld samt skat (EBVAT) udgør et overskud på kr. 17,6 mio. mod kr. 18,0 mio. for 2022. Dermed er de udmeldte resultatforventninger indfriet.
- Selskabet overskudsgrad (EBIT / Omsætning) er steget til 69,0% for 2023 fra 65,00% i 2022, hvilket er selskabets hidtil bedste.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 468,5 mio. mod kr. 543,9 mio. ultimo 2022. Soliditetsgraden udgør 43,7% pr. 31. december 2023 mod 48,2% for 2022.
- Resultatet pr. aktie (EPS-D) er kr. -1,34 for 2023 mod kr. 2,11 for 2022 og indre værdi pr. aktie er opgjort til kr. 7,65 pr. 31. december 2023 mod kr. 9,08 ultimo 2022.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2023 kr. 1.065,3 mio. mod kr. 1.025,5 mio. ultimo 2022. Der er ved værdiansættelsen anvendt et vægtet afkastkrav på 4,26% mod 3,78% i 2022.
- Rentebærende gæld i ejendommene udgør ultimo perioden kr. 490,4 mio. mod kr. 449,2 mio. ultimo 2022. Loan to value (nettorentebærende gæld i forhold til porteføljens markedsværdi) er pr. 31. december 2023 opgjort til 46,0% mod 39,5% ultimo 2022. Varigheden på den samlede låneportefølje er beregnet til 7,27.
- Copenhagen Capital A/S har i 2023 købt ejendommene Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup og Rådmandsgade 43-45, København N. Der er ultimo 2023 givet tilladelse til at opføre 4 tagboliger på ejendommen beliggende på Ole Suhrs Gade 13-15, København K.
- Selskabet har i 2023 rejst kr. 108 mio. i '40% præferenceaktie 2032' serien, som er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen. Selskabet har samme periode tilbagekøbt '8% præferenceaktier 2024' for i alt kr. 92 mio. De resterende udestående aktier i serien vil blive tilbagekøbt d. 27. marts 2024.
- Som tidligere udmeldt forventer Copenhagen Capital A/S et resultat (EBVAT) for 2024 mellem kr. 15 mio. og kr. 17 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til dagsværdi og skat.

"2023 har været et udfordrende år i ejendomsbranchen, hvor rentestigningerne i 2022 har medført stigende afkastkrav på udlejningsejendomme og derved negative værdireguleringer. På trods af de stigende renteudgifter har vi realiseret et driftsresultat (EBVAT) på kr. 17,6 mio. Det er resultatet af de seneste års fokus på optimering af driften og styrkelse af kerneforretningen, hvor overskudsgraden endnu engang er hævet til 69,0% fra 65,00% i 2022". udtaler direktør Rasmus Greis *"Vi har et godt kapitalgrundlag og et stærkt og strømlinet team af medarbejdere, som sikrer at Copenhagen Capital A/S står robust i svære tider og fortsat kan udvikle sig positivt i fremtiden."*

"Copenhagen Capital A/S er i 2023 kommet i mål med tilpasningen af forretningsstrategien og er godt rustet til at møde fremtiden." udtaler bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg og supplerer *"Vi takker aktionærerne for fortsat opbakning i en periode med stor usikkerhed."*

Med venlig hilsen

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



Copenhagen Capital

Årsrapport 2023



COPENHAGEN CAPITAL A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K
CVR: 30 73 17 35

INDHOLD

INDHOLD	3
SELSKABSOPLYSNINGER	4
FORORD	5
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERETNING	8
MARKEDSPROGNOSE	12
FORRETNINGSGRUNDLAG	15
RISIKOFAKTORER	23
LEDELSEN	28
AKTIONÆRINFORMATION	32
UDBYTTEPOLITIK	34
LEDELSESPÅTEGNING	37
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	38
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	43
NOTEOVERSIGT	49

SELSKABSOPLYSNINGER

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

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Rasmus Bonde Greis (direktør)

Revision

PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Standvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2024 kl.10:00 i lokalet 'Udenrigsministeriet' beliggende Kongens Nytorv 5, 1050 København K.

FORORD

Året 2023 har været et år præget af en udfordrende dynamik på ejendomsmarkedet, hvor købere og sælgere af ejendomme har haft svært ved at finde hinanden. Transaktionsvolumen har været på det laveste niveau siden 2014, og prisfastsættelsen har til tider været udfordrende fordi der manglede referencer.

Renteniveauet fra 2022 ser ud til at have bidt sig fast, på trods af at inflationen faldt fra over 10% til under 1% på bare 12 måneder. Centralbankerne har signaleret at rentetoppen er nær, men at kampen mod inflationen ikke er vundet endnu, hvorfor rentesænkninger kan have længere udsigter. Kombinationen af renteniveauet og Finanstilsynets ledelsesbekendtgørelse har presset likviditeten i ejendomsbranchen.

Tilmed var 2023 også året hvor de foreløbige ejendomsvurderinger, efter mange års forsinkelse, blev offentlige. De foreløbige konklusioner er, at skatten på klassiske boligejendomme i København stiger markant, mens beskatningen på Copenhagen Capital koncernens strøgejendomme tilsvarende er faldet. I den kommende tid bliver det spændende at følge hvilken betydning de endelige vurderinger får for værdiansættelsen af andelsboliger og prisfastsættelsen af den omkostningsbestemte husleje. Alt andet lige, vil højere skatter sætte ejendomsværdierne under pres.

Copenhagen Capital koncernen kan for året fremlægge et resultat før kurs og værdireguleringer (EBVAT) på kr. 17,6 mio., hvilket er selskabets næstbedste driftsresultat og indenfor den udmeldte guidance. Stigende afkastkrav på investeringsejendomme medfører at selskabet nedskriver værdien af ejendomsporteføljen med kr. 102,4 mio. ligesom faldende renter ultimo 2023 regulerer dagsværdien af selskabets gældsportefølje negativt med kr. 19,1 mio. Det betyder at Copenhagen Capital for året 2023 præsenterer et resultat før skat på negativt kr. 99,9 mio. Copenhagen Capital koncernen har en konservativ rentepolitik og den negative dagsværdiregulering for ejendommene i 2023 er i væsentligt omfang udlignet af positive kursreguleringer i 2022 på selskabets gældsportefølje.

Selskabets EBIT er fra 2022 til 2023 forbedret med 17% fra kr. 27,8 mio. til kr. 32,6 mio., hvilket betyder at selskabet på trods af stigende renteudgifter på 53% fra kr. 9,8 mio. til kr. 15,0 mio. holder driftsresultatet på samme niveau som for 2022. Det positive driftsresultat er et resultat af de mange små værdiskabende forskelle, som vores team af dedikerede medarbejdere udfører i hverdagen.

Vi oplever stor efterspørgsel på vores produkter, både indenfor studieboliger, herskabslejligheder, butikslokaler og kontorer, hvorfor vi går ind i 2024 med lav tomgang. Copenhagen Capital koncernen prioriterer attraktive beliggenheder og et højt serviceniveau i forventning om, at det giver styrke i svære tider.

I 2023 har Copenhagen Capital koncernen købt to ejendomme til en samlet værdi af kr. 120,3 mio. som er overtaget i første kvartal 2023. Der har især været fokus på at finde ejendomme med et godt start cash-flow men også med fortsat mulighed for driftsoptimeringer.

Copenhagen Capital koncernen har i 2023 rejst kr. 108 mio. i '40% præferenceaktie 2032' serien, som er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen. Sideløbende har Selskabet tilbagekøbt '8% Præferenceaktier 2024' for i alt kr. 92 mio. De resterende udestående aktier vil blive tilbagekøbt 27. marts 2024 hvorefter aktierne vil blive foreslået annulleret på selskabets ordinære generalforsamling til april 2024. Ledelsen glæder sig til at byde nye aktionærer velkommen, og glæder sig over den stærke opbakning og tillid der er fra selskabets aktionærer.

For 2024 forventer selskabet et resultat af primær drift på mellem kr. 15 mio. og kr. 17 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og ændringer i renten. Copenhagen Capital koncernen har ikke nogen investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmed valuta.

Der arbejdes løbende med ESG, og Copenhagen Capital offentliggør en "Ansvarlighedsrapport 2023", hvor der rapporteres på vores tiltag og ambitioner. Vi ser ansvarlighed som en god forretning og arbejder dagligt på at reducere koncernens klimaaftryk samt at skabe en alsidig og attraktiv arbejdsplads.

Vi ser frem til fortsat at udvikle vores portefølje og markedsposition i det kommende år, og vil benytte lejligheden til at takke vores aktionærer, kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere for et spændende 2023.

København d. 29. februar 2024

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Rasmus Greis
Direktør

HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	DKK '000	47.205	43.013	36.123	37.965	29.804
Bruttoresultat	DKK '000	40.251	35.797	28.775	30.227	24.286
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	32.584	27.785	22.344	21.068	15.104
Resultat af finansielle poster	DKK '000	-14.953	-9.746	-7.114	-6.267	-6.072
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	17.631	18.039	16.853	14.801	9.032
Resultat før skat	DKK '000	-99.956	146.699	196.900	39.622	75.540
Totalindkomst, koncern	DKK '000	-76.798	112.181	159.536	32.708	52.540
Totalindkomst, minoritetsinteresser	DKK '000	-38	5.352	6.200	285	5.446

Balance

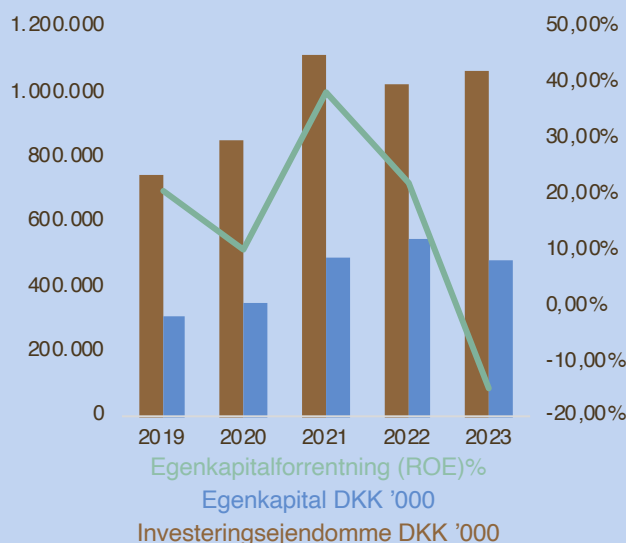
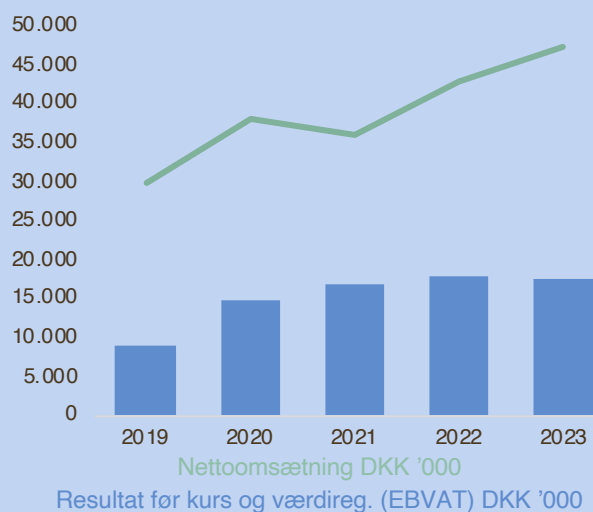
Egenkapital i alt, koncern	DKK '000	468.503	543.863	484.957	348.154	308.988
Minoritetsinteresser	DKK '000	1.229	1.268	14.686	31.731	23.446
Balancesum	DKK '000	1.074.018	1.127.512	1.123.273	885.153	800.970
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	142.242	11.300	119.084	45.851	270.027
Investeringsejendomme	DKK '000	1.065.300	1.025.500	1.112.000	849.300	774.900
Kortfristede aktiver	DKK '000	8.615	101.814	11.015	27.970	16.903
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	490.413	449.190	528.138	458.632	423.131

Pengestrømme

Driftsaktiviteter	DKK '000	15.286	30.541	16.363	9.819	9.437
Investeringsaktiviteter	DKK '000	-64.421	43.960	-96.718	-45.780	-226.930
Finansieringsaktiviteter	DKK '000	35.402	-63.492	66.645	50.189	207.788
I alt	DKK '000	7.623	11.009	-13.710	14.228	-9.705

Regnskabsrelaterede nøgletal

EBVAT / gns. egenkapital	%	3,48	3,51	4,05	4,50	3,56
Egenkapitalforretning (ROE)	%	-15,15	21,81	38,30	9,95	20,71
Overskudsgrad	%	69,03	65,00	61,86	55,49	50,68
Rentetækningsgrad	x	2,18	2,85	3,13	3,05	2,44
Soliditet	%	43,74	48,24	43,17	39,33	38,58
Loan to value	%	46,04	39,50	47,49	54,00	53,78
Vægtet afkastkrav	%	4,26	3,78	3,66	4,20	4,39

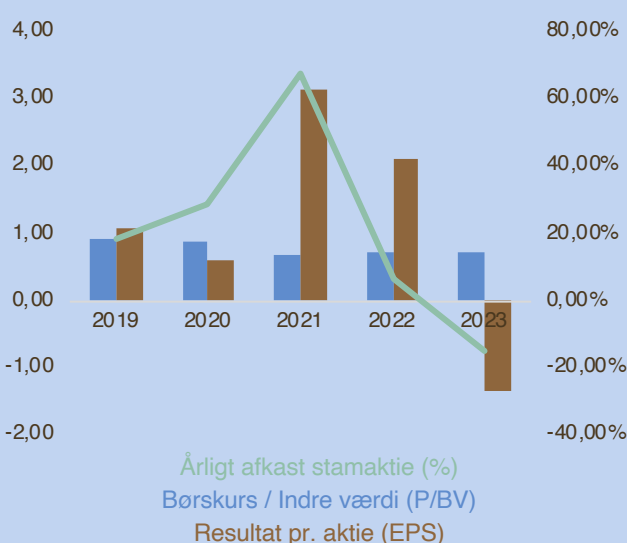


Aktierelaterede nøgletal		2023	2022	2021	2020	2019
Aktiekurs Stamaktie 31.12	DKK	5,40	6,45	6,45	3,86	3,56
Aktiekurs 8% præferenceaktie 24, 31.12	DKK	2,04	2,06	1,99	1,85	1,90
Aktiekurs 40% Præferenceaktie 32, 31.12	DKK	8,00	-	-	-	-
Indre værdi pr. aktie	DKK	7,65	9,08	7,57	4,65	4,03
Børskurs/indre værdi (P/BV)	x	0,71	0,71	0,85	0,86	0,92
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	-1,34	2,12	3,14	0,61	1,10
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	-1,34	2,11	3,12	0,59	1,08
Price earnings (PE)	x	-4,02	3,04	2,05	6,33	3,24
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	49.020	48.931	46.557	46.000
Antal 8% præferenceaktie 24 ultimo	stk. '000	8.685	50.000	50.000	50.000	50.000
Antal 40% præferenceaktie 32 ultimo	stk. '000	13.007	-	-	-	-
Antal aktier ultimo	stk. '000	70.712	99.020	98.931	96.557	96.000
Markedsværdi	DKK '000	386.481	419.178	415.107	272.210	258.760

Ejendomsrelaterede nøgletal

Total antal kvadratmeter	m2	30.562	25.582	27.842	26.706	25.917
Dagsværdi pr. m2	DKK	34.857	40.087	39.940	31.802	29.899
Lejæændring på +/- DKK 100 pr. m2	DKK '000	3.056	2.558	2.784	2.671	2.592
EBIT ændres med +/-	%	9,38	9,21	11,55	12,68	17,16
Markedsværdien ændres +/-	DKK '000	71.742	67.677	76.071	63.586	59.036
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	140.200	166.300	181.300	121.600	96.700
Dagsværdi pr. m2	DKK	39.444	46.587	46.451	36.355	33.630
Egenkapital	DKK '000	579.088	673.577	626.371	443.002	384.414
Indre værdi pr. aktie	DKK	9,46	11,90	10,92	7,12	5,90
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	-110.900	-120.600	-136.000	-95.000	-75.100
Dagsværdi pr. m2	DKK	31.228	35.373	35.055	28.245	27.002
Egenkapital	DKK '000	383.230	449.795	378.843	274.042	250.419
Indre værdi pr. aktie	DKK	6,26	7,33	5,84	3,65	3,15

Definitioner og beregningsmetoder findes i note 1



LEDELSESBERETNING

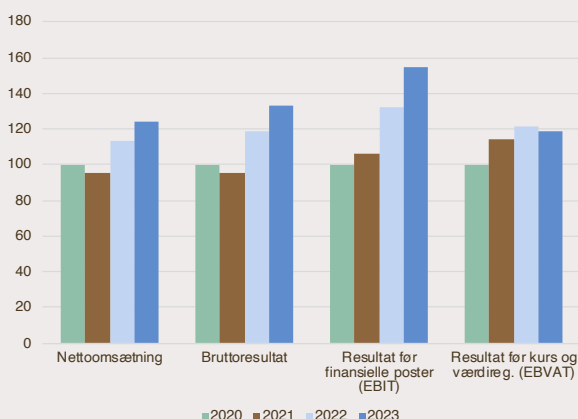
OVERBLIK

Copenhagen Capital koncernen realiserede i 2023 et nettoresultat på kr. -76,8 mio. mod kr. 112,2 mio. for 2022. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør et overskud på kr. 17,6 mio. mod kr. 18,0 mio. for 2022. Selskabet har derved realiseret det næstbedste driftsresultat (EBVAT) hidtil i selskabets historie, og den udmeldte forventning om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 17 mio. og kr. 20 mio. for 2023 er opfyldt. Ledelsen anser driftsresultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital koncernen er ultimo 2023 opgjort til kr. 469,7 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 543,9 mio. ultimo 2022. Soliditetsgraden for 2023 er 43,7% mod 48,2% i 2022.

I koncernen har 2023 fortsat været et år med fokus på de initiativer, der i 2020 blev besluttet i forretningsplanen FOKUS2024 med et fokus på fremadrettet at drifte og udvikle koncernens egne velbeliggende ejendomme. Selskabets organisation er strømlinet, og består af en lille skare af specialiserede og dedikerede medarbejdere.

Copenhagen Capital koncernen har siden 2020 øget omsætningen med 24% fra kr. 38,0 mio. til kr. 47,2 mio. I samme periode er bruttoresultatet øget med 33%. Resultatet af koncernens FOKUS2024 strategi kan især aflæses i Resultat før finansielle poster (EBIT) som i perioden fra 2020 til 2023 er forøget med 55%. Renteudgifter er i perioden steget med 139%, som konsekvens af en øget gældsportefølje og stigende renter, dog har selskabets optimeringer kunne dække ind for de højere renteudgifter, således at Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er steget med 19% fra 2020 til 2023.



Copenhagen Capital koncernen arbejder med ESG som en integreret del af virksomhedens hverdag og offentliggør "Ansvarlighedsrapport 2023" som en selvstændig rapport der ikke er en del af selskabets ledelsesberetning, ligesom den ikke er omfattet af revision.

KAPITALFORHOLD

Der blev i januar 2023 udbudt i alt 12.500.000 stk. nye 40% Præferenceaktier 2032 i en fuldttegnet emission. Aktierne blev udbudt til kurs 8,32, hvilket tilførte selskabet et bruttoprovnu på kr. 104 mio. Aktierne er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen.

Parallelt med emissionen fremsendte Selskabet et betinget købstilbud til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024 om tilbagekøb af aktierne til kurs 2,08. Selskabet modtog accept om tilbagekøb af i alt 36.113.862 stk. svarende til 72,2% af aktieklassens kapital.

Forud for selskabets generalforsamling, tilbagekøbte selskabet yderligere 5.201.347 stk. 8% Præferenceaktier 2024, så selskabets samlede beholdning på i alt 41.315.209 stk. 8% Præferenceaktier 2024 blev besluttet annulleret ved selskabets ordinære generalforsamling d. 25. april 2023.

Selskabet har den 9. juni 2023 udstedt 507.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032 med et bruttoprovnu på kr. 4,2 mio.

Der blev i 2023 udbetalt udbytte til aktionærerne på i alt kr. 5,5 mio. fordelt med kr. 0,08 til 8% Præferenceaktier 2024 og kr. 0,10 til Stamaktier.

Den samlede selskabskapital består af nom. 70.711.801 aktier fordelt på nom. kr. 49.019.913 stk. stamaktier, nom. kr. 13.077.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032 og nom. kr. 8.684.791 stk. 8% Præferenceaktier 2024.

Selskabet har d. 29. december 2023 givet meddelelse om, at bestyrelsen har truffet beslutning om at indfri de udestående 8% Præferenceaktier 2024 pr. 27. marts 2024. Det er Selskabets forventning, at de resterende 8.684.791 stk. bliver besluttet annulleret på selskabets ordinære generalforsamling d. 29. april 2024. Der er i regnskabet allerede hensat til denne forpligtigelse, hvorfor de ikke indgår i selskabets egenkapital pr. 31.12.2023.

KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital koncernen har i 2023 overtaget to ejendomme.

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

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

NYBYGGERI OG INVESTERINGER

Copenhagen Capital koncernen udfører løbende renoveringer af ejendommene med fokus på optimering af ejendommens anvendelse og klimaaftryk.

På Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K er der pr. december 2023 modtaget byggetilladelse til etablering af 4 tagboliger á hver 64 kvadratmeter, bestående af 2 værelser, køkken/alrum, wc-baderum og adgang til privat tagaltan. Ejendommens bruttoetageareal øges således med i alt 256 kvadratmeter.

Konverteringen af kontor til bolig på Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K er afsluttet i 2023.

På Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg C er arbejdet med renoveringen af ejendommen afsluttet. Der er i loftrummet etableret to lejligheder á 110 m², som erstattede de eksisterende klubværelser. Der er udskiftet tag og vinduer i ejendommen, facaden er rensset, fugerne udskiftet og opgængene er istandsat.

SALG AF EJENDOMME

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

Selskabet har i 2023 ikke frasolgt ejendomme. Der er gennem de seneste 7 år solgt 8 ejendomme, alle til en pris der har været mellem 10-20% over ejendommens bogførte værdier. Der er her tale om:

- Nørrebrogade 90, 2200 København N
- Dannebrogsgade 15, 1660 København V
- Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg C

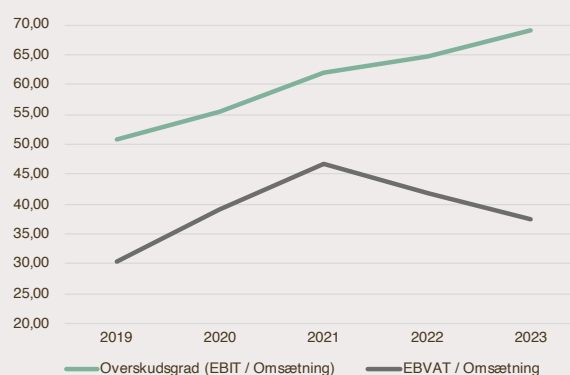
- Reverdilsgade 5, 1701 København V
- Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1153 København K
- Estersvej 12, 2900 Hellerup
- Møllegade 3, 2200 København N
- Frederikssundsvej 11, 2400 København NV

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

UDVIKLING I ØKONOMISKE OG FINANSIELLE FORHOLD

Resultatet for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 blev et underskud før skat på kr. 99,9 mio. mod et overskud på kr. 146,7 mio. for samme periode i 2022.

Periodens bruttoresultat blev kr. 40,3 mio. mod kr. 35,8 mio. i 2022. Selskabets omsætning steg fra 2022 til 2023 med 9,7%, og en forbedret drift af ejendommene og en lav tomgang medførte at selskabets bruttoresultat steg med 12,4% for samme periode. Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) lander på kr. 32,6 mio. mod kr. 27,8 mio. for 2022. Forbedringen er et resultat af selskabets omkostningsfokus. Overskudsgraden er i 2023 forbedret til 69,0% fra 64,6% i 2022.



Periodens finansielle udgifter steg med 53,3% og er opgjort netto til kr. 15,0 mio. mod kr. 9,8 mio. for 2022. Stigningen skyldes fortsat stigende renter i 2023. Selskabet arbejder aktivt med gældspleje, og har i 2023 omlagt variable lån til F3 for i alt ca. kr. 16,0 mio. Selskabet har i første kvartal 2024 fortsat fokus på at omlægge variable lån til F3 og F5-lån, pga. den markante renteforskel mellem den korte rente og F3 & F5 renten.

Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 17,6 mio. mod kr. 18,0 mio. i 2022, og er således indenfor selskabets udmeldte forventninger for året.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er i 2023 reguleret med kr. -102,4 mio., og udgør ultimo perioden kr. 1.065,3 mio. mod kr. 1.025,5 mio. ultimo 2022. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2023 anvendt et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 4,26% (31. december 2022: 3,78%).

Markedet for udlejningsejendomme har i perioden været præget af lav transaktionsvolumen og stigende afkastkrav. Det har resulteret i, at afkastkravet på selskabets ejendomme ultimo 2023 er fastsat til 4,26%, hvilket er en stigning på 0,48 procentpoint fra ultimo 2022.

Den rentebærende gæld til finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Copenhagen Capital koncernen afdækker renterisikoen ved at optage lån med fast rente på den langfristede finansiering. Renteafdækningen sker ved en kombination af rentetilpasningslån og konvertible lån med fast rente mellem 15–30 år. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til renteafdækning. Selskabet ønsker en løbende renteafdækning af den langfristede finansiering, der svarer til varigheden på et 20-årigt annuitetslån med fast rente. Dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser har medført en samlet negativ dagsværdiregulering på kr. 20,1 mio. mod en positiv værdiregulering på kr. 68,7 mio. året før. Udover dagsværdireguleringerne er der realiseret gevinster ved konvertering af gæld for i alt kr. 5,0 mio.

Resultatet før skat blev realiseret med kr. -99,9 mio. mod kr. 146,7 mio. året før. Årets resultat blev kr. -76,9 mio. i 2023 mod kr. 112,2 mio. i 2022.

Resultatet svarer til en forrentning af egenkapital med negativt 15,1% mod +21,8% i 2022.

FORVENTNINGER TIL 2024

Gennem aktivt asset management vil Copenhagen Capital koncernen løbende udvikle, renovere og optimere driften i den nuværende ejendomsportefølje, ligesom der kontinuerligt søges efter nye attraktive ejendomsinvesteringer. Selskabet forventer en omsætning for 2024 på mere end kr. 48 mio.

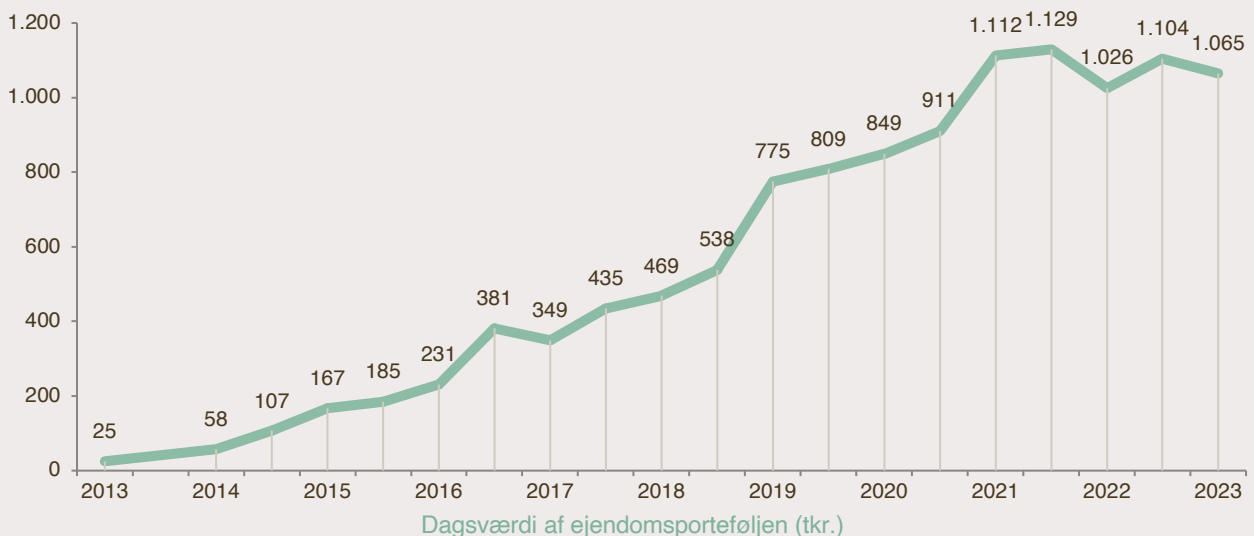
For 2024 forventer Copenhagen Capital koncernen et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på mellem kr. 15 mio. og kr. 17 mio. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og renteudviklingen. Copenhagen Capital koncernen har ikke har nogle investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmed valuta, dog kan makroøkonomiske/politiske ændringer påvirke resultatet.

I 2024 forventer Copenhagen Capital fortsat at have fokus på ESG-implementeringen i vores arbejds gange. Der henvises til "Ansvarlighedsrapport 2023".

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje. Copenhagen Capital koncernen oplever fortsat en stor efterspørgsel for velbeliggende lejeboliger. Boligbyrden for lejeboliger i København er fortsat væsentlig under en tilsvarende ejerbolig.

Koncernens ejendomsportefølje består pr. den 31. december 2023 af 17 ejendomme med ca. 260 lejemål til en samlet værdi på kr. 1.065,3 mio. baseret på et vægтет 'exit yield' på 4,26% mod 3,78% i 2022.



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

Copenhagen Capital koncernen har i 2023 haft fokus på afslutningen af moderniseringen og etableringen af tagboliger på Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg. Arbejderne er afsluttede og boligerne udlejet ultimo 2023

Konverteringen af 2. og 3. salen fra erhverv til bolig på Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K er afsluttet og udlejet primo 2024.

Der er i 2023 opnået byggetilladelse til etablering af 4 tagboliger på Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K. Selskabet forventer at begynde projekteringen heraf i første halvår af 2024.

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

De totale værdireguleringer af Copenhagen Capital koncernens ejendomme og gæld for 2023 er opgjort til kr. -117,6 mio.

Værdireguleringen af ejendommene drives af 3 underliggende faktorer:

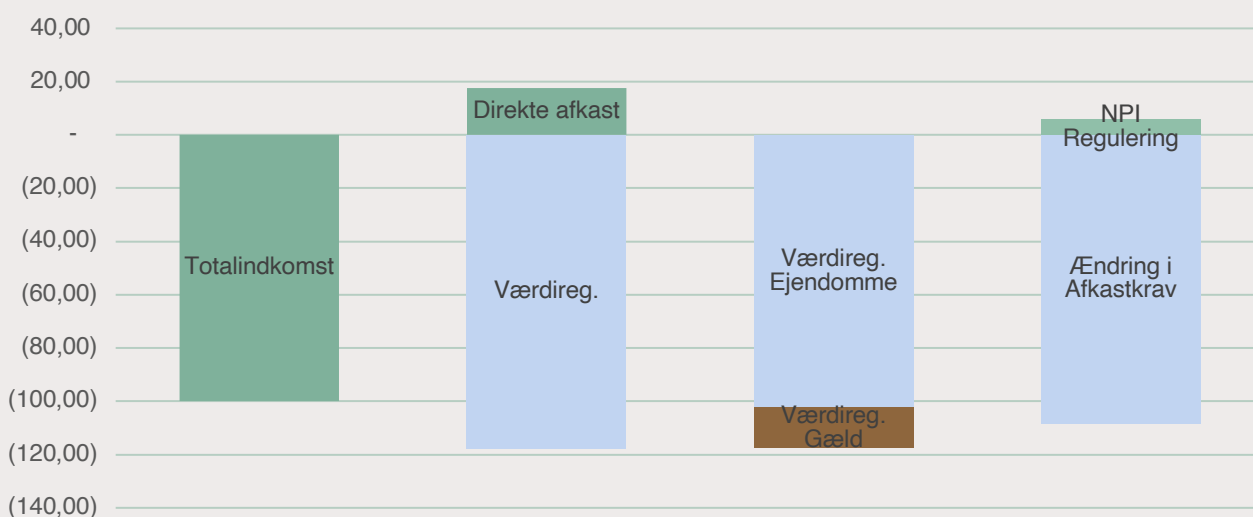
- 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav'
- 'NPI-reguleringer'
- 'de fremtidige driftsforbedringer'

Værdireguleringerne for 2023 relateret til det markedsbestemte afkast, som er hævet fra 3,78% til 4,26% på porteføljen, er opgjort til en negativ regulering på kr. 108,2 mio.

Værdireguleringerne relateret til NPI-reguleringer af lejeindtægter og driftsudgifter er opgjort til en positiv værdiregulering på kr. 5,8 mio.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 31. december 2023 46,0% i forhold 39,5% pr. den 31. december 2022. En af årsagerne hertil skal findes i den store andel af fastforrentede lån som i november og december 2023 steg i kursværdi, pga. faldende renter, hvilket har medført en negativ værdiregulering af dagsværdien af gæld på kr. 20,1 mio. Der er en vis tidsforskydning i kursreguleringen af gæld og den modsvarende ændring på værdiansættelse af ejendomme.

Copenhagen Capital har i 2023 realiseret en kursgevinst på gæld på kr. 5,0 mio. i forbindelse med refinansiering af Købmagergade 61.



MARKEDSPROGNOSE

EJENDOMSMARKEDET GENERELT

Ejendomsmarkedet har i 2023 bevæget sig mod et mere stabilt og normaliseret niveau. Inflationen er ligeledes faldet sammenlignet med det rekordhøje niveau målt i 2022. Der er til stadighed faktorer i omverden, der gør at aktører i ejendomsmarkedet forholder sig passivt. Dette kan rodfæste sig i usikkerheder omkring renteniveauer samt verdensomspændende konflikter.

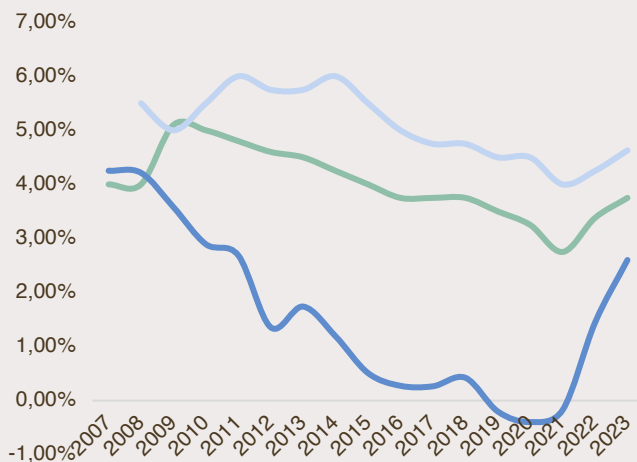
Centralbankernes fokus på at få inflationen under kontrol, betød markant stigende renter i løbet af 2022, og en lang periode med lave renteniveauer på mellem 0% og 2% fik en brat afslutning, da renten på 30 års fastforrentede realkreditlån steg til niveauer på mellem 4% og 6%. Belåning af 'city ejendomme',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

De stadig høje renter i 2023 har reduceret det såkaldte 'yield gap' markant (forskellen mellem renten og afkastet på ejendomme). Copenhagen Capital koncernen overvåger løbende udviklingen i rente- og lånemarkedet. Centralbankerne har indikeret at rentetoppen var nået, men det fortsatte primære fokus på at kontrollere den

betyder at det er usikkert hvornår de første rentesænkninger kan forventes. Udgangspunktet er, at ejendomsinvestering er langsigtet, og at finansieringsomkostningerne derfor bør være kendte og forudsigelige.

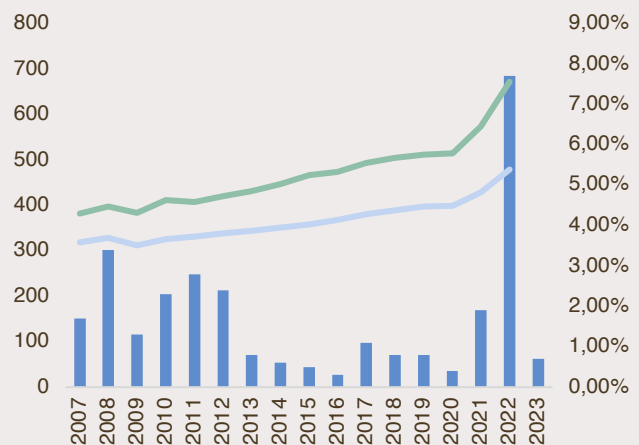
På trods af at inflationen har toppet og nu har nået et normaliseret niveau, så er ejendomsmarkedet fortsat karakteriseret af en vis grad af usikkerhed, hvor sælgere og købere har sværere ved at finde hinanden. I et sådant marked, med reduceret aktivitet og et reduceret antal købere, kan der opstå attraktive muligheder for at lave en god handel, hvilket Copenhagen Capital koncernen tilstræber at kunne drage fordel af.

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



10 år statsobligation

Forrentningskrav på boligejendomme i København
Forrentningskrav på kontorer i København (Sekundær)



Inflation – årligt gns. (højre)

BNP pr. indbygger Regin Hovedstaden (tkr) (venstre)
BNP pr. indbygger Hele Landet (tkr) (venstre)

EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er i konstant udvikling. Det ses at en overvægt af udenlandske investorer, dominerer transaktionerne i København. Totalafkastet på investeringsejendomme har i 2023 været det laveste siden 2009 jf. Colliers International markedsrapport 2023. Afkastet på primære boligejendommen har flyttet sig fra at antage en værdi på 2,75% i 1. kvartal 2022 til at antage værdien 3,75% i 3. kvartal 2023. Der ses dermed en stigning i afkastkravet på omkring 1% over det seneste halvandet år. Denne stigning i afkastkravet ses indenfor stort set alle segmenter.

Det høje renteniveau har en signifikant påvirkning på boligbyrden (udgifter til bolig i forhold til indkomst). For København er boligbyrden ultimo 2023 opgjort til 38% for lejeboliger og 68% for ejerboliger jf. Colliers. Selvom lejepriserne er steget, er udlejningsmarkedet i København fortsat stærkt.

Byen er de seneste 15 år vokset med ca. 140.000 indbyggere, og det forventes, at den vokser med yderligere 120.000 frem mod 2050, svarende til en årlig vækst på 4.300 personer. Efter faldende befolkningstilvækst under Corona pandemien i 2020 og 2021, hvor mange rykkede til forstæderne, steg tilvæksten igen i 2022 hvilket også gør sig gældende i 2023.

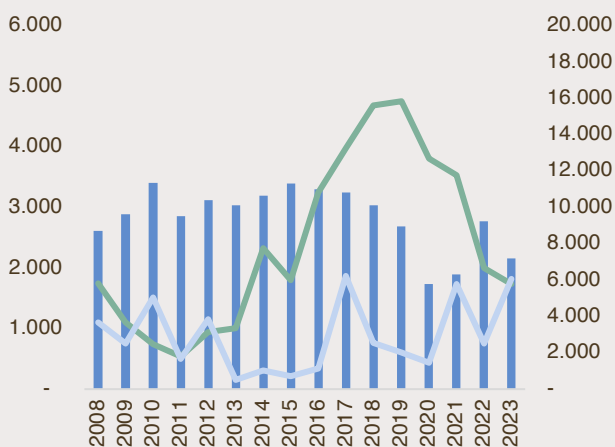
Den høje andel af unge og enlige i København medfører en stor efterspørgsel for mindre lejeboliger. Der er en stor

efterspørgsel efter velindrettede boliger på under 50 m². I København har den såkaldte 95 m²-regel gjort det svært at etablere boliger, der passer til efterspørgslen, og på trods af at reglen i 2020 blev lempet, er gennemsnitsstørrelsen på nyopførte boliger stadig tæt på 90m².

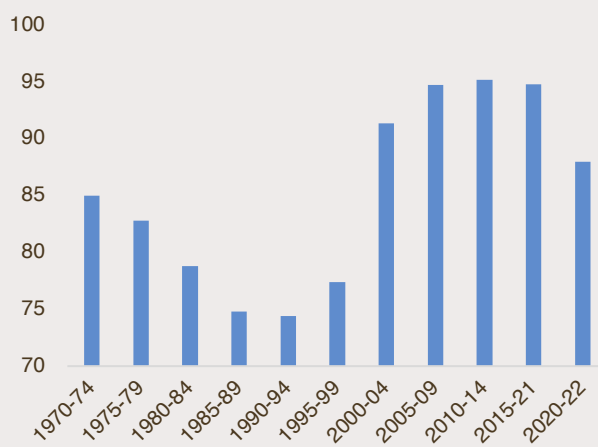
Høje finansierings- og byggeomkostninger kan fortsat lægge en dæmper på udviklingen af nye projekter på trods af at der har været en positiv befolkningstilvækst i København. Dette kan skabe yderligere skævvridning i udbuddet og efterspørgslen af boliger i Hovedstaden, og kan derved presse priserne op på den eksisterende boligmasse.

Kontormarkedet i København oplever stor efterspørgsel, som især er drevet af høj beskæftigelse. Trods de usikre tider har udbuddet af velbeliggende kontorejendomme ikke mulighed for at matche efterspørgslen på kort sigt. Der er en historisk lav tomgang når det drejer sig om kontorlejemål i København. Der ses et mønster hvor flere virksomheder rykker tættere på byen end der er virksomheder der rykker ud af byen.

På trods af at det generelle ejendomsmarked er karakteriseret ved forsigtighed og relativ passivitet, der primært er bundet op på de højere finansierings- og byggeomkostninger, så er der fortsat flere indikationer på, at investeringsejendomme i København er attraktive. Fortsat befolkningstilvækst i København og en fortsat lav boligbyrde ved lejeboliger sammenlignet med ejerboliger.



Netto befolkningsændring i København (højre)
Nybyggede etageboliger t. m² i København (venstre)
Nybyggede kontor, handel mv. t. m² i København (venstre)



Gennemsnitlig størrelse på nybyggede etageboliger (m²)



FORRETNINGSGRUNDLAG

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

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

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

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

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

Copenhagen Capital koncernen investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger. En tilfredsstillende indtjeningsikkerhed opnås først og fremmest, hvor gendlejningsmulighederne er gode, og afkast samt cash flow er tilfredsstillende.

Ledelsen i Copenhagen Capital koncernen fokuserer på ejendommens grundlæggende drift, og søger at afdække renterisici i et passende omfang. Strategien justeres løbende i forhold til forventninger til renteutviklingen, rentekurven og renterisikoen på den eksisterende låneportefølje.

Copenhagen Capital koncernen har siden 2014 opbygget en organisation med egen administration og udvikling af ejendomme ud fra tesen om, at vi derved kan tilbyde den bedste service overfor vores kunder.

FORRETNINGSPLAN 2024

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

Mål og strategi

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

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

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

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

Investeringskriterier

Copenhagen Capital koncernen investerer i investerings- og udviklingsejendomme.

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

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

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

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

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

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

Risikostyring

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

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

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

For at optimere forrentningen af egenkapitalen i Copenhagen Capital koncernen foretages der løbende rebelåning af ejendommenes værditilvækst med henblik på at foretage nye akquisitioner gennem moderselskabet.

Copenhagen Capital koncernen tilstræber en lang rente på konvertible realkreditlån og kort rente på inkonvertible realkredit- eller realkreditlignende lån. Varigheden på låneporteføljen skal som udgangspunkt svare til varigheden på et 20-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag. Varigheden er på porteføljen beregnet til 7,27, hvilket er tæt på det tilstræbte niveau.

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

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

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

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

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

BERETNING FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S – MODERSELSKABET

Copenhagen Capital A/S' formål er at eje kapitalandele i, og udlåne kapital til dattervirksomhederne. Renten svarer til koncernens marginale lånerente. Moderselskabet afholder omkostningerne til koncernens personale og administration. Moderselskabet leverede et underskud på kr. 75,9 mio. før skat for 2023 mod et overskud på kr. 111,7 mio. for 2022. Balancen udgør kr. 492,0 mio. ultimo 2023 mod kr. 554,8 mio. ultimo 2022. Egenkapitalen er opgjort til kr. 468,5 mio. ultimo 2023 mod kr. 542,6 ultimo 2022.



ANSVARLIGHED

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

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

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

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

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



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

Rapporten for samfundsansvar kan læses på copenhagencapital.dk/esg

Miljø og klima

Koncernen har identificeret de væsentligste risici forbundet med miljø og klima i selskabets forretningsmodel og dertil kigget på miljøpåvirkningen i forbindelse med udvikling og drift af fast ejendom.

Der bliver løbende foretaget energirenoveringer af selskabets ejendomme, med formålet om at sikre ejendommens langsigtede værdi. Der arbejdes ligeledes løbende på at sikre en minimering af de løbende CO₂-udledninger fra selskabets ejendomme. I 2022 og 2023 er der monteret fjernaflæste forbrugsmålere på selskabets ejendomme, det løbende energiforbrug på ejendommene kan derfor monitoreres mere effektivt og bidrage til en reduktion af klimaaftrykket. Selskabet vil fortsætte med at prioritere energioptimerende løsninger både ved renovering samt drift af selskabets ejendomme.

Som en del af vores løbende indsats for at forbedre energieffektiviteten i vores ejendomme, fokuserer vi på at forbedre energimærkningerne. Vores mål er at sikre, at vores ikke-fredede ejendomme opretholder et gennemsnitligt energimærke på niveau med energimærke C.

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

Ejendomme	2018 (basisår)	2023
Ewaldsgade 6, 2200 København N	D	C
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	E	C
Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg	C	C
Heimdalsgade 39, 2200 København N	E	C
Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg C	D	C
Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj	D	C
Købmagergade 61, 1150 København K	C	B
Læderstræde 11AB, 1201 København K (fredet)	N/A	N/A
Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K	D	D
Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K	D	D
Prinsessegade 61-63, 1422 København K	D	C
Rådmandsgade 43-45, 2200 København N	N/A	C
Skindergade 40, 1159 København K (fredet)	D	D
Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup	N/A	A
Stavangergade 6, 2100 København Ø	D	C
Ulrikenborg Allé 13-17, 2800 Lyngby	F	D
Vestergade 4-6, 1456 København K	F	C

TOTAL VARMEFORBRUG (kWh)**2.745.320 kWh****CO2 VARMEFORBRUG (tons)****110,99 tons**

* Forbrug og udledning på portefølje niveau

* Emissionsfaktorer til beregning af CO2-udledning stammer fra Erhvervsstyrelsens klimakompas

* Finsensvej 78 og Skindergade 40 er domiciler, hvor lejerne selv afregner med forsyningsselskaberne, hvorfor m² og forbrug er udeladt**TOTAL VANDFORBRUG (m³)****23.763 m³****CO2 VANDFORBRUG (tons)****18,72 tons****Sociale- og medarbejderforhold**

Copenhagen Capital A/S lægger vægt på at være en rummelig arbejdsplads, hvor hver enkelt medarbejder trives såvel fysisk som psykisk i et fleksibelt miljø samtidigt med, at denne har mulighed for at udvikle sig. Der tilbydes løbende mulighed for videreuddannelse for til stadighed at sikre et højt fagligt niveau for den løbende drift.

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

Der er i 2023 konstateret et lavt sygefravær, og der er ikke konstateret stressrelateret sygefravær. Selskabet har i 2023 tegnet en sundhedsforsikring for selskabets medarbejdere.

Sygefravær

	Enhed	2023	2022
Medarbejdere	stk.	7,00	6,00
Sygedage	stk.	4,00	19,00
Sygedage pr. medarbejder	stk.	0,57	3,17
Sygedage i forhold til antal arbejdsdage	%	0,3%	1,9%
Antal arbejdsdage	stk.	1.203,00	1.023,00

Der afholdes årlige medarbejdersamtaler, hvor blandt andet trivsel og kompetenceudvikling er fast på dagsorden. Medarbejdersamtalerne er i 2023 gennemført for alle medarbejdere. Der er ikke udtalt eller konstateret tegn på mistrivsel på arbejdspladsen i forbindelse med gennemførelsen af medarbejdersamtalerne. Der er tilbudt eller lagt planer for medarbejdernes kompetenceudvikling.

Der gennemføres APV hvert tredje år, senest udført i 2023. Der har ikke været konstateret arbejdsulykker eller arbejdsskader (psykiske eller fysiske) i 2023.

Et fokusområde er at minimere CO2-udledningen fra vores medarbejders transport. Dette omfatter både arbejdstidstransport og daglig pendling til og fra arbejde. Vi prioriterer bæredygtige løsninger for at reducere vores miljømæssige påvirkning.

”Hos Copenhagen Capital opfordrer vi medarbejderne til at anvende cykel og kollektiv transport som transportmiddel til og fra kontoret”

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

Menneskerettigheder

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

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste risiko i relation til menneskerettigheder. For at imødegå denne risiko bekræfter Copenhagen Capital sin forpligtelse til at overholde menneskerettighederne og respektere lovgivningen vedrørende ligestilling. Vores mål er at sikre, at alle medarbejdere, uanset køn, etnisk baggrund, religion eller andre personlige karakteristika, oplever retfærdig og lige behandling i deres ansættelse og arbejdsforhold.

Konkret arbejdes der på at få samtlige leverandører til at underskrive en adfærdskodeks, hvori der fastsættes krav til overholdelse af menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder. I 2023 har 64% af leverandører underskrevet adfærdskodekset.

Der er i 2023 ikke oplevet tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket. På baggrund af selskabets begrænsede størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

Antikorrupktion og bestikkelse

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

I forbindelse med kapitalindskud og lån fra ikke finansielle institutioner undersøges transaktionerne for korrupktion og bestikkelse.

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

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

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

Ledelsen har ikke i 2023 oplevet konkrete tilfælde af korrupktion og bestikkelse.

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

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2023, hvor selskabet forholder sig til rammerne og processerne for god selskabsledelse, og følger anbefalingerne, som er udarbejdet af Nasdaq Copenhagen og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra følgende:

- 1.1.3 Selskabet følger ikke anbefalinger om offentliggørelse af kvartalsrapport. Selskabet offentliggør periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal.
- 2.2.1 Selskabet finder det ikke nødvendigt, at der i bestyrelsen er en næstformand som følge af selskabets og bestyrelses størrelse.

- 3.4 Med udgangspunkt i selskabets størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der p.t. ikke at være behov for at nedsætte særskilte ledelses-, revision-, nominerings-, og vederlagsudvalg. Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand.
- 3.5.1 & 3.5.2 Bestyrelsen foretager en evalueringsproces årligt. Med baggrund i selskabets størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.

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

BESTYRELSENS OPGAVER

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

- selskabets overordnede strategi med henblik på værdiskabelsen i selskabet
- at selskabets kapital- og aktiestruktur understøtter selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse
- forslag om køb og salg af selskaber og ejendomme
- analyse og gennemgang af væsentlige risikoområder
- retningslinjer, ansættelse og aflønning af direktionen. Der foretages en årlig evaluering af samarbejdet med direktionen

KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

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

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

	Enhed	2023	2022
Bestyrelsen			
MEDLEMMER			
Bestyrelsesmedlemmer	antal	4	4
Kvindelige bestyrelsesmedlemmer	antal	1	1
Andel af kvinder i bestyrelsen	%	25%	25%

Direktionen

MEDLEMMER			
Direktionsmedlemmer	antal	1	1
Kvindelige direktionsmedlemmer	antal	0	0
Andel af kvinder i direktionen	%	0%	0%

Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen, og der foretages en evaluering af bestyrelsesmedlemmets andre ledelseserhverv i relation til varetagelse af bestyrelsesarbejdet. På de øvrige ledelsesniveauer har vi i alt 1 person, hvoraf 0 er kvinder og 1 er en mand. Dette udgør en fordeling på 0% kvinder og 100% mænd, hvilket udgør en ligelig fordeling jf. Årsregnskabsloven §99b. Dermed er Copenhagen Capital undtaget fra forpligtelsen til at

opstille måltal for det underrepræsenterede køn på disse ledelsesniveauer samt fra forpligtelsen til at redegøre for virksomhedens politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn.

REGNSKABS AFLÆGGELSE, RISIKOSTYRING OG REVISION

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

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

Regnskabsaflæggelsen håndteres af virksomhedens økonomi- og regnskabsfunktion, som håndterer alle virksomheder på tværs af koncernen, og foretager konsolidering til koncernregnskabet. Økonomi- og regnskabsfunktionen involverer relevante nøglemedarbejdere for at sikre en pålidelig og retvisende udarbejdelse af årsregnskabet. Revisionsudvalget udgøres af den samlede bestyrelse med bestyrelsesformanden som formand. Revisionsudvalget gennemgår årsregnskabet og revisionsprotokol fra selskabets valgte revisor sammen med direktionen forud for generalforsamlingen.

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

DATAETIK

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

BEGIVENHEDER EFTER 31.12.2023

Selskabet har i januar 2024 tilbagekøbt egne 1.834.469 stk. 8% Præferenceaktier 2024, de resterende 3.746.588 stk. vil blive indfriet d. 27. marts 2024.



RISIKOFAKTORER

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

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

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Copenhagen Capital koncernen værdiansætter ejendomme til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capital koncernens regnskabsmæssige resultater, samt finansielle stilling, negativt. Dagsværdien af ejendommene påvirkes af flere faktorer, hvor den primære er markedets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter løbende afkastkravet til de enkelte ejendomme blandt andet ud fra:

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

'000		m2	m2	m2		Vægtet		
Årsregnskab 2023	Ejendomsværdi	total	Bolig	Erhverv	kr/m2	afkastkrav	Gæld	LTV
Ewaldsgade 6, København N	36.600	1.072	982	90	34.142	3,89%	15.900	43,44%
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	38.500	1.062	1.062	-	36.252	4,00%	18.800	48,83%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.800	2.071	-	2.071	37.566	4,75%	36.100	46,40%
Heimdalsgade 39, København N	107.200	4.770	1.185	3.585	22.474	4,94%	48.400	45,15%
Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg	71.500	2.083	1.552	531	34.325	4,12%	41.800	58,46%
Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj	35.400	1.421	900	521	24.912	4,47%	17.100	48,31%
Købmagergade 61, København K	60.000	814	471	343	73.710	4,09%	23.100	38,50%
Læderstræde 11, København K	106.600	2.117	1.557	560	50.354	3,94%	43.800	41,09%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	34.900	463	320	143	75.378	3,98%	12.300	35,24%
Ole Suhrs Gade 13- 15, København K	57.800	1.872	1.560	312	30.876	3,83%	29.900	51,73%
Prinsessegade 61-63, København K	51.000	1.393	1.219	174	36.612	4,06%	28.100	55,10%
Rådmandsgade 43-45, 2200 København N	52.300	2.628	607	2.021	19.901	5,04%	24.600	47,04%
Skindergade 40, København K	36.400	898	898	-	40.535	4,00%	15.700	43,13%
Stadionvej 923-94, Glostrup	73.700	2.332	2.332	-	31.604	4,50%	44.300	60,11%
Stavangergade 6, København Ø	104.300	2.460	2.205	255	42.398	3,80%	39.100	37,49%
Ulrikkenborg Allé 13- 17, Lyngby	30.000	1.014	1.014	-	29.586	4,13%	14.400	48,00%
Vestergade 4-6, København K	91.300	2.092	965	1.127	43.642	4,32%	37.000	40,53%
Total	1.065.300	30.562	18.829	11.733	34.857	4,26%	490.400	46,03%

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Selskabet anvender i størst muligt omfang realkreditbelåning til finansiering af ejendomsporteføljen, som optages via banker og realkreditinstitutter. Det er selskabets vurdering, at realkreditlån, hvad angår satser og vilkår, er den mest attraktive finansieringsform. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse ved anvendelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål). Løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet. Der henvises til note 17 for opgørelse over selskabets position pr. 31.12.2023.

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

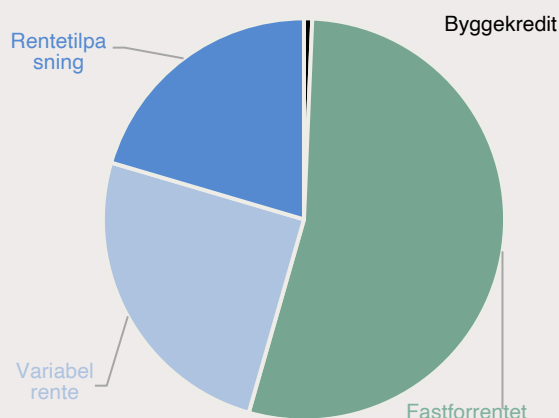
Rente- og kursrisiko

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

På porteføljeniveau tilstræbes en varighed der er svarende til varigheden på et 20-årigt fastforrentet annuitetslån. Varigheden er på porteføljen beregnet til 7,27, hvilket er tæt på det tilstræbte niveau.



Bestyrelsesformand Christian Lønberg og Direktør Rasmus Greis



Likviditetsrisiko

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

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

Copenhagen Capital koncernen anvender i et vist omfang lån med mulighed for afdragsfrihed.

Kreditrisiko

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

Kundernes kreditrisiko

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

selskabet. I det omfang at forudbetalt husleje og deposita ikke er tilstrækkeligt til at dække denne risiko, medfører det, at selskabet kan få reduceret lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytning samt eventuelle omkostninger ved istandsættelse og indretning til nye lejere.

I regnskabsåret 2023 har selskabet ikke realiseret tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter. Selskabet har pr. 31. december en restance på t.kr. 123.

RISICI SOM KAN PÅVIRKE EJENDOMMENS DRIFTSRESULTATER

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

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

Copenhagen Capital koncernens økonomistyring har fokus på driftsresultatet af hver enkelt ejendom, som er placeret i sit selvstændige selskab. Der udarbejdes budgetter for hver enkelt ejendom/selskab.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

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

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

Genudlejningsrisici

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

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

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

Regulering af lejeindtægter

Samtlige af Copenhagen Capitals koncernens lejeforhold er reguleret gennem en lejekontrakt. Erhvervslejeindtægterne udgør ca. 38% af selskabets samlede lejeindtægter, og erhvervslejekontrakterne indeholder typisk bestemmelser om regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (evt. med en bestemmelse om minimums reguleringssats), regulering af lejen med ændringen i visse driftsomkostninger, f.eks. skatter og afgifter samt regulering af lejen grundet forbedringer, som Copenhagen Capital koncernen har finansieret.

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

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

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

Driftsomkostninger

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

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

Grundskyld og ejendomsskatter

Den nye reform indenfor grundskyld og ejendomsskatter, medfører netto en stigning i selskabets samlede skattebetalinger. Skattestigningerne kan i en vis grad pålægges lejen, dog forventes det at øgede skatter har en negativ påvirkning på værdiansættelsen af ejendomme.

KØB OG SALG AF EJENDOMME

Køb af ejendomme

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

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

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

Det er selskabets strategi at fortsætte væksten i såvel aktivitetsomfang samt indtjening, hvilket betyder, at

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

Salg af ejendomme

Copenhagen Capital A/S investeringsstrategi er at være langsigtet investor med drift af ejendommene i

Storkøbenhavn. Der kan dog opstå situationer, hvor selskabet beslutter at sælge en eller flere ejendomme, såfremt selskabet vurderer, at prisen er rigtig, og proventet kan placeres i andre ejendomme med højere udviklings- og afkastpotentiale.

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



LEDELSEN

BESTYRELSEN



Christian Rossing Lønberg

Bestyrelsesformand

Mand, født 1967, ikke uafhængig

Antal aktier i selskabet: 9.500 stamaktier og 2.500 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 9.977.200 stk. stamaktier og 20.650. stk. 40% Præferenceaktier 2032.

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Udløb af nuværende valgperiode 2024

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2023.

Uddannet HD i finansiering og har erhvervsmæssig baggrund i den finansielle sektor. Han har betydelig erfaring som investor og rådgiver indenfor ejendomsinvesteringer i mere end 25 år og har været ansvarlig for ejendomstransaktioner og udvikling i Copenhagen Capital A/S siden etableringen i 2013.

Ledelseshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Adm. Direktør i Cooper P/S

Direktør i ASMINDERØD FINANS ApS og Cooper Invest Holding ApS.

Bestyrelsesformand i Frederikssundsvej 11 ApS.

Bestyrelsesmedlem i THYHOLM ApS, Cooper Invest Holding ApS, Cooper P/S, Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg.



Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Kvinde, født 1982, ikke uafhængig

Antal aktier i selskabet: Nærtstående ejer 9.905.139 stk. stamaktier og 12.860 stk. 40% Præferenceaktier 2032 og 5.825 stk. 8% Præferenceaktier 2024.

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Udløb af nuværende valgperiode 2024

Deltaget i 6 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2023.

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

Ledelseshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

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

**Hans August Lund**

Bestyrelsesmedlem

Mand, født 1977, Uafhængigt medlem

Uddannet Cand.Polit

Antal aktier i selskabet: 2.197.800 stk.
stamaktier.

Genindvalgt i bestyrelsen i 2021

(Sad i bestyrelsen i 2018 & 2019)

Udløb af nuværende valgperiode 2024

Deltaget i 6 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2023.

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

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Adm. Direktør i CF af 1. november 2023 ApS, H.A.L. HOLDING ApS, DRIFTSSELSKABET STORE KONGENSGADE 90 ApS, CF Holding af 1. november 2023 ApS, COFOCO LE MARCHÉ ApS, AL 119 ApS, NIELS BOHRS ALLE 2A ApS, BRAGESGADE 8A ApS, ISLANDS BRYGGE 11 ApS og Klima Invest ApS.

Direktør i EJENDOMSELSKABET NØRREBROGADE 98 ApS, EJENDOMSELSKABET HEIMDALSGADE 35-37, KØBENHAVN ApS, Sturlasgade, København ApS, ATLE ApS, RM80 ApS, Hallegård Ejendom ApS, Engros ApS, DM Sustainable ApS, Strandhotellet 2020 ApS, Recharge DK ApS, Tomsgårdsvej 28 ApS, Siemensens Gaard Svaneke ApS, RA 2023 ApS og Soda ApS.

Bestyrelsesmedlem i COPENHAGEN FOOD COLLECTIVE ApS, BORNHOLMS MOSTERI A/S, I/S Festivalen og Ricco's Kaffe ApS.

**Paul Wissa Hvelplund**

Bestyrelsesmedlem

Mand, født 1967, Uafhængigt medlem

Antal aktier i selskabet: 15.314.861 stk. stamaktier og 3.960.551 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 180.626 stk. stamaktier og 12.500 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Indvalgt i bestyrelsen i 2020

Udløb af nuværende valgperiode 2024

Deltaet i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2023.

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

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Adm. Direktør i THYHOLM HOLDING ApS.

Direktør i P.W.H. ApS, E. HVELPLUND ApS, HVELPLUND EJENDOMME ApS, JE Hvelplund Holding ApS, NM Hvelplund Holding ApS, SA Hvelplund Holding ApS, E. Hvelplund Holding ApS og FORM INVEST ApS.

Bestyrelsesformand i THYHOLM ApS.

Bestyrelsesmedlem i P.W.H ApS, E. Hvelplund ApS og HVELPLUND EJENDOMME ApS.

DIREKTIONEN**Rasmus Bonde Greis**

Direktør siden 2021

Mand, født 1988

Antal aktier i selskabet: 61.700 stk. stamaktier, 5.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 og 480.087 stk. warrants. Nærtstående ejer 1.000 stk. stamaktier og 1.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Uddannet Cand.merc finansiering og strategisk management & CEMS MIM. Har bl.a. haft ansvaret for opbygning og udvikling af koncernens ejendomsportefølje.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

Direktør i Bird Hill Properties ApS & Vida Boa ApS.

Bestyrelsesmedlem I Frederikssundsvej 11 ApS.

BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESRHVERV

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

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

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

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

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

VEDERLAGSPOLITIK FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

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

Der er for 2023 udarbejdet en Vederlagsrapport i henhold til Selskabslovens §139b, der fremlægges til vejledende afstemning på selskabets generalforsamling. Vederlagsrapporten er offentliggjort på koncernens hjemmeside; copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Øvrige oplysninger

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

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





AKTIONÆRINFORMATION

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

Copenhagen Capital A/S har pr. 31.12.2023 i alt 70.711.801 kapitalandele á nom. kr. 1,00 fordelt på 3 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen.

Selskabets aktiekapital består af 49.019.913 stk. stamaktier (CPHCAP ST) med fondskode ISIN DK0060093607, 13.007.097 stk. 40% præferenceaktier 2032 (CPHCAP PREF32) med fondskode ISIN DK0061930641 og 8.684.791 stk. 8% præferenceaktier 2024 (CPHCAP PREF) med fondskode ISIN DK0060732980.

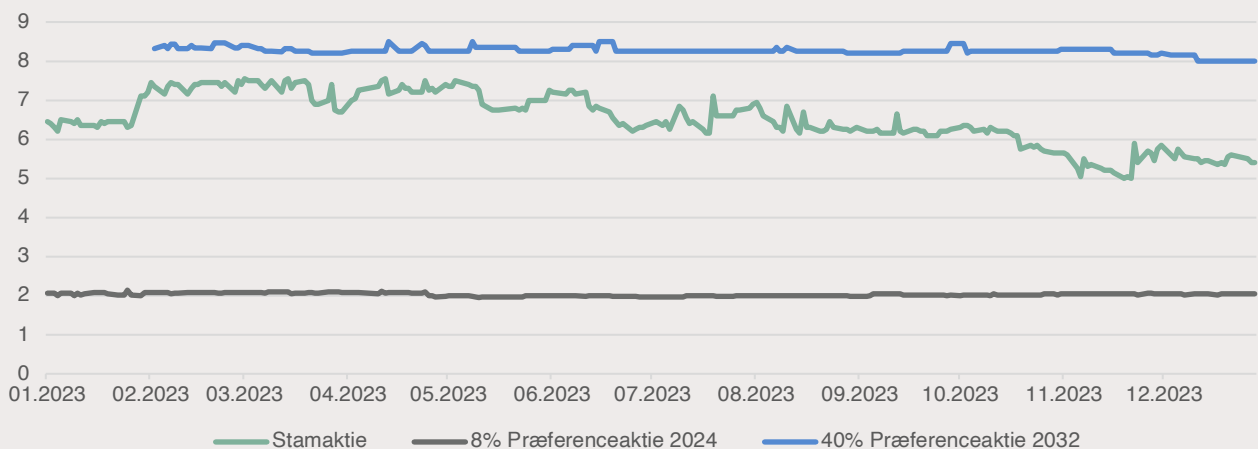
Stamaktien lukkede året i kurs 5,40, hvilket betød et fald på 14,73% inkl. udbytte i 2023, hvor kursen ultimo 2022 var 6,45, og der blev i 2023 udbetalt 0,10 kr. i udbytte.

8 % Præferenceaktie 2024 lukkede året i kurs 2,04, svarende til et samlet afkast på 2,91% efter indregning af udbytte på kr. 0,08.

40% Præferenceaktie 2032 lukkede året i kurs 8,00, svarende til et afkast på -3,85%, fra noteringskursen på 8,32.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året t.kr. 386.481.

Copenhagen Capital A/S stamaktie har over de seneste 5 regnskabsår haft et gennemsnitligt samlet afkast (kursudvikling + udbytte) på 12,47% p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 3,74% p.a., og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 19,37% p.a.





EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S' aktiekapital består pr. 29. februar 2023 af i alt 70.711.801 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 70.711.801. Aktierne er opdelt i 3 aktieklasser, 49.019.913 Stamaktier, 13.007.097 40% Præferenceaktier 2032 og 8.684.791 8% Præferenceaktier 2024. Alle klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihæندهaver.

Copenhagen Capital A/S havde pr. 31.12.2023 over 1.000 navnenoterede aktionærer. Koncernen ejer pr. regnskabsgodkendelsesdagen 1.000.000 stk. Stamaktier og 4.923.515 stk. 8% Præferenceaktier 2024, svarende til 8,38% af selskabets aktiekapital og 2,04% af selskabets stamkapital. På den kommende generalforsamling vil egen beholdningen af 8% Præferenceaktier 2024 blive foreslået annulleret.

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

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	31,24%	27,26%	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	20,20%	14,02%	Duntzfelts Alle 15, Hellerup
Atlas Equity ApS	20,01%	13,87%	Østerled 4, 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	9,30%	10,00%	Vestagervej 1, København Ø

UDBYTTEPOLITIK

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

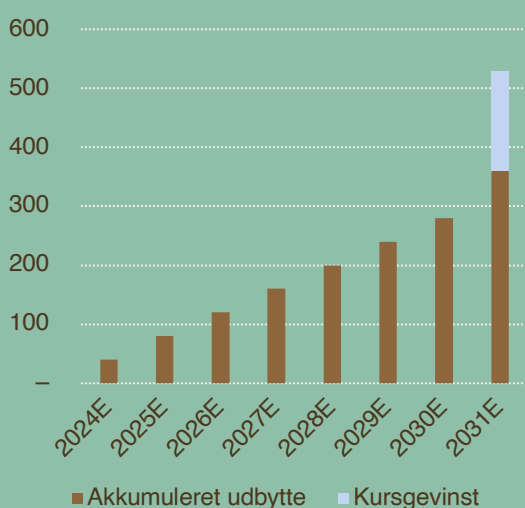
ÅRETS UDBYTT

Bestyrelsen vil på årets generalforsamling stille forslag om udbetaling af udbytte til selskabets 8% præferenceaktier 2024, svarende til 8% af deres nominelle værdi kr. 0,08 pr. aktie og til selskabets 40% præferenceaktier 2032, svarende til 40% af deres nominelle værdi kr. 0,40 pr. aktie.

SENESTE 3 ÅRS UDBYTTEBETALINGER

Regnskabsår	2021	2022	2023
Stam.	0,40	0,10	0,06
8% Præf.	0,08	0,08	0,08
40% Præf.	NA	0,00	0,40

AKKUMULERET UDBYTT AF 40% PRÆFERENCEAKTIE 2032



POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selskabet har d. 29. december 2023 meddelt, at bestyrelsen har truffet beslutning om at indfri de udestående 8% Præferenceaktier 2024 pr. 27. marts 2024.

GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg, bestyrelsesmedlem Hans August Lund, bestyrelsesmedlem Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen og bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund er på valg ved generalforsamlingen 2024.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen afholdes d. 29. april 2024, kl. 10:00 i lokalet 'Udenrigsministeriet' beliggende Kongens Nytorv 5, 1050 København K.

ØKONOMISK RAPPORTERING

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

FINANSKALENDER 2024

29. februar 2024	Årsrapport 2023
29. april 2024	Ordinær generalforsamling
21. maj 2024	Periodemeddelelse 1. kvartal 2024
20. august 2024	Delårsrapport 1. halvår 2024
19. november 2024	Periodemeddelelse 3. kvartal 2024

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til <http://www.copenhagencapital.dk> som selskabet løbende opdaterer med relevante informationer.

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til

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



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

I forbindelse med digital indberetning efter ESEF-forordningen er det vores opfattelse, at indberetning af årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, med filnavnet copenhagen-capital-2023-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2024

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionærerne i Copenhagen Capital A/S

Revisionspåtegning på regnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Hvad har vi revideret

Copenhagen Capital A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

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

Uafhængighed

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

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

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 26. april 2022 for regnskabsåret 2022. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på to år frem til og med regnskabsåret 2023.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

<i>Centralt forhold ved revisionen</i>	<i>Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen</i>
<p>Værdiansættelse af investeringsejendomme</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 1.065 mio. (2022: DKK 1.026 mio.).</p> <p>Investeringejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi baseret på ledelsens skøn over afkastkrav ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Ved opgørelse af dagsværdien for de enkelte ejendomme indgår afkastkrav som en betydelig forudsætning.</p> <p>Vi fokuserede på måling af koncernens investeringsejendomme, fordi der er tale om subjektive regnskabsmæssige skøn, som bygger på betydelige forudsætninger fastlagt af ledelsen. Ændringer i forudsætningerne kan have en væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.</p> <p>Der henvises til noterne 1, 2, 9 og 10 i koncernregnskabet.</p>	<p>Forholdet er behandlet således i revisionen</p> <p>Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces og metode for fastsættelse af dagsværdier for investeringsejendomme, herunder proces for indsamling af data og fastlæggelse af betydelige forudsætninger. Vi vurderede kontrolaktiviteter relateret til processen, herunder design og om kontrollerne var implementeret.</p> <p>Vi vurderede ledelsens fastsatte afkastprocenter ved at sammenholde med de afkastkrav, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, valuarvurderinger for udvalgte ejendomme, samt vores markedskendskab. Vi udfordrede ledelsens fastsættelse af afkastkrav i lyset af det relativ høje inflations- og renteniveau.</p> <p>Vi vurderede stikprøvevis ledelsens forventede fremtidige betalingsstrømme på de enkelte ejendomme, herunder forventninger til genudlejning, lejereguleringer og omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse mv. Vi sammenholdt i den forbindelse realiserede betalingsstrømme med budgetterede pengestrømme anvendt i tidligere år.</p>

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

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

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

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskabet for Copenhagen Capital A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023, med filnavnet copenhagencapital-2023-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

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

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

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

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, med filnavnet copenhagencapital-2023-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, 29. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Henrik Kyhnauv
statsautoriseret revisor
mne40028

Sune Christensen Bjerre
statsautoriseret revisor
mne47832



KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	Note	2023	2022	2023	2022
Nettoomsætning	3	47.205	43.013	1.528	1.845
Driftsomkostninger ejendomme		-6.954	-7.215	0	0
Bruttoresultat		40.251	35.797	1.528	1.845
Personaleomkostninger	4	-3.901	-2.723	-3.901	-2.723
Andre eksterne omkostninger	5	-3.670	-5.119	-3.186	-4.780
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-95	-171	-95	-171
Resultat før finansielle poster (EBIT)		32.584	27.785	-5.653	-5.829
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	11	0	0	-89.728	105.188
Finansielle indtægter	6	60	44	20.054	12.520
Finansielle omkostninger	7	-15.013	-9.790	-555	-182
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		17.631	18.039	-75.882	111.697
Dagsværdiregulering af ejendomme	10	-102.442	35.391	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	17	-20.128	68.729	0	0
Realiseret vedr. ejendomme/gæld/låneomk.		4.982	24.539	0	0
Resultat før skat		-99.956	146.699	-75.882	111.697
Skat af årets resultat	8	23.158	-34.517	-877	-4.868
Årets resultat/totalindkomst		-76.798	112.181	-76.760	106.829
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således					
Copenhagen Capital		-76.760	106.829	0	0
Minoritetsinteresser		-38	5.352	0	0
Totalindkomst i alt		-76.798	112.181	0	0
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	-1,34	2,12		
Udvandet resultat pr aktie (EPS-D)	20	-1,34	2,11		

Balance pr. 31 december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Aktiver	Note	2023	2022	2023	2022
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	103	198	103	198
Investeringsejendomme	9 & 10	1.065.300	1.025.500	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	299.458	376.890
Langfristede aktiver		1.065.403	1.025.698	299.561	377.088
Tilgodehavender fra salg	13	123	0	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	191.499	174.854
Andre tilgodehavender		869	80.459	363	1.975
Likvide beholdninger		7.623	21.355	554	835
Kortfristede aktiver		8.615	101.814	192.416	177.664
Aktiver i alt		1.074.018	1.127.512	491.978	554.752

Balance pr. 31 december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Passiver	Note	2023	2022	2023	2022
Aktiekapital	14	70.712	99.020	70.712	99.020
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	100.990	152.551
Overført resultat		397.791	443.575	296.803	291.025
Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S' andel af egenkapital		468.503	542.595	468.505	542.595
Minoritetsinteresser		1.229	1.268	0	0
Egenkapital i alt		469.732	543.863	468.505	542.595
Realkreditgæld	17	479.271	441.881	0	0
Udskudt skat	12	68.872	95.826	7.456	9.391
Anden gæld		927	484	927	484
Langfristede forpligtelser		549.069	538.191	8.382	9.875
Kortfristet del af realkreditgæld	17	7.542	7.309	0	0
Bankgæld		3.600	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	0	0
Skyldig skat		3.942	12.753	2.957	1.617
Leverandørgæld		1.711	2.286	145	613
Anden gæld		6.673	6.923	350	51
Deposita		20.110	16.187	0	0
Forpligtigelse indfrielse 8% Præf 2024		11.640	0	11.640	0
Kortfristede forpligtelser		55.217	45.457	15.091	2.282
Passiver i alt		1.074.018	1.127.512	491.978	554.752

Egenkapitalopgørelse ('000)	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital Koncern
2023							
Egenkapital primo	99.019	29.338	5.913	408.326	542.596	1.268	543.863
Totalindkomst i året							
Årets resultat	0	0	7.668	-84.428	-76.760	-38	-76.798
Totalindkomst i alt	0	0	7.668	-84.428	-76.760	-38	-76.798
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse	13.007	95.212	0	0	108.219	0	108.219
Emissionsomkostninger	0	-1.168	0	0	-1.168	0	-1.168
Tilbagekøb af egne aktier	-41.315	-45.932	0	-11.640	-98.887	0	-98.887
Udbetaling af udbytte	0	0	-5.497	0	-5.497	0	-5.497
Transaktioner med ejere i alt	-28.308	48.112	-5.497	-11.640	2.668	0	2.668
Egenkapital pr. 31.12.2023	70.711	77.450	8.084	312.259	468.504	1.229	469.733
2022							
Egenkapital primo	98.931	39.938	23.607	307.795	470.271	14.686	484.956
Totalindkomst i året							
Årets resultat	0	0	5.913	100.916	106.829	5.352	112.181
Totalindkomst i alt	0	0	5.913	100.916	106.829	5.352	112.181
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	-385	-385	0	-385
Kapitalforhøjelse	88	80	0	0	168	-1.770	-1.602
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	-10.680	0	0	-10.680	0	-10.680
Udbetaling af udbytte	0	0	-23.607	0	-23.607	-17.000	-40.607
Transaktioner med ejere i alt	88	-10.600	-23.607	-385	-34.504	-18.770	-53.274
Egenkapital pr. 31.12.2022	99.019	29.338	5.913	408.326	542.596	1.268	543.863

2023	Egenkapitalopgørelse ('000)		Modervirksomhed			
	Selskabs kapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetode	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
Egenkapital primo	99.020	29.337	152.551	5.913	255.775	542.595
Totalindkomst i året						
Årets resultat	0	0	-51.561	7.668	-32.867	-76.760
Totalindkomst i alt	0	0	-51.561	7.668	-32.867	-76.760
Transaktioner med ejere						
Kapitalforhøjelse	13.007	95.212	0	0	0	108.219
Emissionsomkostninger	0	-1.168	0	0	0	-1.168
Tilbagekøb af egne aktier	-41.315	-45.932	0	0	-11.640	-98.886
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-5.497	0	-5.497
Transaktioner med ejere i alt	-28.308	48.112	0	-5.497	-11.640	2.669
Egenkapital pr. 31.12.2023	70.712	77.449	100.990	8.084	211.269	468.505
2022						
Egenkapital primo	98.931	39.938	131.031	23.607	176.764	470.270
Totalindkomst i året						
Årets resultat	0	0	21.520	5.913	79.396	106.829
Totalindkomst i alt	0	0	21.520	5.913	79.396	106.829
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg. af warrants	0	0	0	0	-385	-385
Kapitalforhøjelse	89	80	0	0	0	168
Tilbagekøb af egne aktier	0	-10.680	0	0	0	-10.680
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-23.607	0	-23.607
Transaktioner med ejere i alt	89	-10.600	0	-23.607	-385	-34.504
Egenkapital pr. 31.12.2022	99.020	29.337	152.551	5.913	255.775	542.595

Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Note	Koncern		Moder	
		2023	2022	2023	2022
Årets resultat før skat		-99.956	146.699	-75.882	111.697
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	89.728	-105.188
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		122.569	-104.120	0	0
Betalt skat		-12.753	-187	-1.617	-187
Andre reguleringer	15	15.191	-4.482	-35.981	-94
Ændring i driftskapital	15	5.188	2.378	1.885	-323
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		60	44	32.554	12.520
Betalte finansielle omkostninger		-15.013	-9.790	-555	-182
Pengestrømme fra driftsaktivitet		15.286	30.541	10.132	18.244
Køb af materielle anlægsaktiver	9	0	-110	0	-110
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	9	-64.421	-11.300	0	0
Salg af investeringsejendomme	9	0	133.191	0	0
Forudbetaling vedr. investeringsejendom		0	-77.821	0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	-24.720	-40
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	0	11.679
Pengestrømme til investeringsaktivitet		-64.421	43.960	-24.720	11.529
Optagelse af gæld	16	53.230	218.220	0	0
Afdrag på gæld	16	-32.135	-228.438	0	0
Finansiering fra minoritetsinteresser		0	-17.000	0	0
Finansiering fra øvrige parter		0	-2.155	0	-385
Kontant kapitalforhøjelse		108.219	168	108.219	168
Betalt udbytte		-5.497	-23.607	-5.497	-23.607
Køb af egne aktier		-88.415	-10.680	-88.415	-10.680
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		35.402	-63.492	14.307	-34.504
Årets pengestrømme		-13.732	11.009	-281	-4.732
Likvider primo		21.355	10.346	835	5.567
Likvider ultimo		7.623	21.355	554	835

NOTEOVERSIGT

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

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2023 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29. februar 2024 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 29. april 2024.

Implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital har implementeret alle nye og reviderede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU, og som har virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

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

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Copenhagen Capital A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber der anvendes til brug for konsolideringen,

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

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

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

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

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

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

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fællesomkostninger, skatteomkostninger, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

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

Personaleomkostninger

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

Aktiebaseret vederlæggelse

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Gevinst/tab ved salg af ejendomme

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

Dagsværdiregulering af realkreditgæld

Dagsværdiregulering af realkreditgæld indeholder regulering af realkreditgæld til dagsværdi.

Skat af årets resultat og udskudt skat

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

direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

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

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

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

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

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

BALANCE

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

Investerings ejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

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

eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

Udbytte fra kapitalandele modregnes i kapitalandele værdi på balancen.

Tilgodehavender

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

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Egenkapital

Selskabets køb af egne aktier fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Udbytte

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

Deposita

Deposita omfatter indbetalt deposita og forudbetalt leje fra ejendommenes lejere.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

SEGMENTOPLYSNINGER

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

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

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

Resultat pr. aktie =

Resultat efter skat / Gns. antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2032 i omløb korrigeret for præferenceaktiers udbyttet
se note 20

Udvandet resultat pr. aktie =

Resultat efter skat / Gns. antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2032 tillagt værdi af warrants i omløb korrigeret for præferenceaktiers udbyttet
*se note 20

Egenkapitalforrentning =

Resultat efter skat / Gns. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =

Egenkapital ultimo - (Antal 8% Præferenceaktier 2024 ultimo x indløsningskurs) / Antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2023 ultimo
Se note 20

Børskurs/indre værdi =

Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie

Price earnings (PE) =

Resultat pr. aktie / Børskurs ultimo

Overskudsgrad

EBIT / Omsætning

Soliditetsgrad =

Egenkapital / Samlede aktiver

Rentedækning =

Renteomkostninger / EBIT

Loan to value =

Nettorentebærende gæld / Investeringsejendomme

Dagsværdi pr. m2 =

Total antal m2 / Investeringsejendomme

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

KØB AF EJENDOMSSELSKABER

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation

ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber i 2018-2023 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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

Klassifikation af præferenceaktier

De udestående præferenceaktier er klassificeret som et egenkapitalinstrument, idet udlodning af udbytte til præferenceaktierne skal besluttes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærer har stemmeret, samt at indløsning af præferenceaktierne alene kan besluttes af bestyrelsen. Ejere af præferenceaktierne har ingen indløsningsret. Det er således diskretionært fra selskabets side, hvorvidt udbyttebetaling til og indløsning af ejere af præferenceaktier skal ske, og der foreligger ikke nogen kontraktuel forpligtelse til at foretage betaling. På dette grundlag er præferenceaktier klassificeret som egenkapital. Såfremt udbytte ikke vedtages, vil den have en kumulativ effekt ved at blive tillagt til den senere indfrielseskurs.

Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

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

Følgende ejendomme er vurderet op til årsafslutningen:

- Fanøgade 35-37, København Ø
- Ingemannsvej 3, Frederiksberg K
- Prinsessegade 61-63, København K
- Rådmandsgade 43-45, København N
- Vestergade 4-6, København K

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudsigelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL §19, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 9, der er en integreret del af koncernregnskabet.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger (ECB's langsigtede inflationsforventning på 2%).

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

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

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

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

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2023 er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på

børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 10, 16 og 17.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2023 vurderet, at moderselskabet vil være i stand til at anvende det fremførbare underskud indenfor maksimalt en 5-årig periode. Beløbet er indregnet ved modregning i udskudt skat under langfristede passiver.

I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat, i det omfang de forventes udnyttet indenfor en 5-årig periode.

3. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Lejeindtægter mv.	47.109	42.101	0	0
Ejendomsadministration og services	96	912	1.528	1.845
I alt	47.205	43.013	1.528	1.845

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

til at være 0%, (2022: 0%) baseret på at koncernens lejeindtægter og nuværende restancer er dækket ind via depositum eller forudbetalt leje. Der vurderes ikke at være en betydelig kreditrisiko med den nuværende kundesammensætning.

Kontraktlige minimums lejeindtægter ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Udløb uopsigelighed indenfor 0-1 år	17.567	16.140	92	84
Udløb uopsigelighed indenfor 1-2 år	2.684	2.255	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 2-3 år	2.389	2.255	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 3-4 år	1.802	2.255	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 4+ år	994	1.802	0	0
Kontraktlige lejeindtægter i alt	25.436	24.707	92	84

4. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Løn og gager	3.831	3.647	3.831	3.647
Aktiebaseret vederlæggelse	33	-385	33	-385
Andre omkostninger til social sikring	37	40	37	40
Lønrefusion fra tidligere ledelse	0	-579	0	-579
I alt	3.901	2.723	3.901	2.723

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

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

Gennemsnitligt antal ansatte	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Antal ansatte	5	4	5	4

Ledelsesvederlag ('000)	Bestyrelse		Direktion	
	2023	2022	2023	2022
Bestyrelseshonorar	1.173	1.200	0	0
Lønninger	0	0	1.156	1.020
Vederlag i alt	1.173	1.200	1.156	1.020

Ledelsen er ikke omfattet af bonusordninger tilknyttet resultatmål eller lignende.

Aktiebaseret vederlæggelse ('000)	2023	2022
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	0	0

2023	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	480.088	0,40
Tildelt i året stk.	0	0
Udnyttet i året stk.	0	0
Udestående antal warrants ultimo	480.088	0,40

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

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

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

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

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

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

5. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Revision	761	1.143	382	649
Andre ydelser	21	139	21	31
I alt	782	1.282	403	679
Ydelser leveret af PwC	782	779	403	387
Ydelser leveret af Deloitte	0	503	0	292
I alt	782	1.282	403	679

Honorar for ydelser i 2023 og 2022 er leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Honorar for ikke-revisionsydelser leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisions-

partnerselskab til koncernen udgør samlet t.kr 21 (t.kr. 139, 2022), som er indeholdt i ovenstående tal.

Assistancen består primært af anden generel rådgivning

6. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Renteindtægter fra tilgodehavender m.v.	60	44	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	20.039	12.520
I alt	60	44	20.039	12.520

7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Renteomkostninger fra realkreditgæld og bank	14.459	9.695	1	93
Andre finansielle omkostninger	554	94	554	74
Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0	0	15
I alt	15.013	9.790	555	182

8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Aktuel skat	3.916	12.753	2.931	1.309
Ændring af udskudt skat	-26.954	19.932	-1.935	3.559
Regulering af udskudt skat tidligere år	-118	1.832	-118	0
Skat af årets resultat	-23.158	34.517	877	4.868

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22 % af resultat før skat	-21.990	32.274	-16.699	24.112
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	18.212	-21.801
Skatteeffekt af ikke fradragsberettiget udgifter	-122	0	-122	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	-1.046	2.243	-518	2.557
I alt	-23.158	34.517	877	4.868
Effektiv skatteprocent	23,17%	23,53%	-1,16%	4,36%

9. LANGFRISTEDE AKTIVER

2023 ('000)	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	671.742	905
Tilgang, køb	121.394	0
Tilgang, forbedringer	20.848	0
Afgang, salg	0	0
Kostpris ultimo	813.984	905
Af- og nedskrivninger primo	0	-707
Afgang, salg	0	0
Årets afskrivning	0	-95
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-802
Dagsværdireguleringer primo	353.758	0
Dagsværdiregulering i året	-102.442	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	251.316	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.065.300	103
2022 ('000)	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	761.538	795
Tilgang	0	110
Tilgang forbedringer	11.300	0
Afgang	-101.096	0
Kostpris ultimo	671.742	905
Af- og nedskrivninger primo	0	-537
Afgang, salg	0	0
Årets afskrivninger	0	-170
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-707
Dagsværdireguleringer primo	350.462	0
Dagsværdiregulering i året	35.391	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	- 32.095	0
Dagsværdireguleringer ultimo	353.758	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.025.500	198

10. INVESTERINGSEJENDOMME

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

2023 ('000)	Ejendoms- værdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	36.600	1.072	982	90	34.142	3,89%	15.900	43,44%
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	38.500	1.062	1.062	0	36.252	4,00%	18.800	48,83%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.800	2.071	0	2.071	37.566	4,75%	36.100	46,40%
Heimdalsgade 39, København N	107.200	4.770	1.185	3.585	22.474	4,94%	48.400	45,15%
Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg	71.500	2.083	1.552	531	34.325	4,12%	41.800	58,46%
Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj	35.400	1.421	900	521	24.912	4,47%	17.100	48,31%
Købmagergade 61, København K	60.000	814	471	343	73.710	4,09%	23.100	38,50%
Læderstræde 11, København K	106.600	2.117	1.557	560	50.354	3,94%	43.800	41,09%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	34.900	463	320	143	75.378	3,98%	12.300	35,24%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	57.800	1.872	1.560	312	30.876	3,83%	29.900	51,73%
Prinsessegade 61-63, København K	51.000	1.393	1.219	174	36.612	4,06%	28.100	55,10%
Rådmandsgade 43-45, København N	52.300	2.628	607	2.021	19.901	5,04%	24.600	47,04%
Skindergade 40, København K	36.400	898	898	0	40.535	4,00%	15.700	43,13%
Stadionvej 92-94 ApS, 2600 Glostrup	73.700	2.332	2.332	0	31.604	4,50%	44.300	60,11%
Stavangergade 6, København Ø	104.300	2.460	2.205	255	42.398	3,80%	39.100	37,49%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	30.000	1.014	1.014	0	29.586	4,13%	14.400	48,00%
Vestergade 4-6, København K	91.300	2.092	965	1.127	43.642	4,32%	37.000	40,53%
Total	1.065.300	30.562	18.829	11.733	34.857	4,26%	490.400	46,03%

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån og byggekreditter, som pr. balancedagen udgør t.kr. 547.780 (2022: t.kr. 481.648).

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

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

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

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

Budgetterne omfatter 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, under udvikling eller omfattet af karenperiode for istandsættelser efter BRL §19, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. i ejendommen.

Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

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

2023 ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6,	1.521	-463	1.058	0	5.900	-4.500	3.910
Fanøgade 35-37,	1.829	-449	1.380	0	5.400	-4.200	4.573
Finsensvej 78,	3.686	-144*	3.542	0	8.700	-7.100	7.760
Heimdalsgade 39,	5.624	-408*	5.216	0	11.800	-9.700	11.385
Ingemannsvej 3A-C,	3.444	-833	2.611	0	9.800	-7.700	8.359
Islevhusvej 31-33,	1.855	-466	1.389	0	4.500	-3.600	4.150
Købmagergade 61,	2.583	-335	2.248	0	8.500	-6.700	6.315
Læderstræde 11AB	4.508	-636	3.872	0	15.100	-11.700	11.442
Niels Hemmingsens Gade 4,	1.532	-194	1.338	0	4.800	-3.800	3.849
Ole Suhrs Gade 13-15	2.454	-747	1.707	0	9.400	-7.200	6.407
Prinsessegade 61-63,	2.392	-695	1.697	0	7.600	-5.900	5.895
Rådmandsgade 43-45	2.942	-657	2.285	0	5.700	-4.700	5.837
Skindergade 40,	1.414	-120	1.294	0	1.400	-1.400	3.535
Stadionvej 92-94	3.719	-543	3.176	0	8.800	-7.100	8.264
Stavangergade 6,	4.060	-617	3.443	0	16.700	-12.800	10.684
Ulrikkenborg Allé 13-17,	1.601	-476	1.125	0	4.400	-3.500	3.881
Vestergade 4-6,	4.689	-823*	3.866	0	11.700	-9.300	10.867
Total	49.853	-8.606	41.247	0	140.200	-110.900	117.113

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

2022 ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6	1.499	-442	1.057	0	7.300	-5.500	4.097
Fanøgade 35-37	1.817	-375	1.442	0	7.200	-5.500	5.006
Finsensvej 78	3.545	-145*	3.400	0	9.400	-7.500	7.722
Heimdalsgade 39	5.574	-292*	5.282	0	16.800	-12.700	11.895
Ingemannsvej 3A-C	3.411	-766	2.645	-10.000	12.600	-9.600	9.639
Islevhusvej 31-33	1.806	-436	1.370	0	5.600	-4.400	4.290
Købmagergade 61	2.490	-357	2.133	0	10.600	-7.900	7.689
Læderstræde 11AB	4.523	-546	3.977	0	17.800	-13.500	11.184
Niels Hemmingsens Gade 4	1.478	-318	1.160	0	4.900	-3.700	3.793
Ole Suhrs Gade 13-15	2.399	-718	1.681	0	11.100	-8.300	6.462
Prinsessegade 61-63	2.370	-685	1.685	0	9.400	-7.100	6.100
Skindergade 40	1.407	-105	1.302	0	6.600	-5.000	3.643
Stavangergade 6	4.134	-526	3.608	-3.000	26.900	-14.500	12.149
Ulrikkenborg Allé 13-17	1.590	-456	1.134	0	5.900	-4.400	4.196
Vestergade 4-6	4.590	-723*	3.867	0	14.200	-11.000	10.888
Total	42.633	-6.890	35.743	-13.000	166.300	-120.600	108.753

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

11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Moder	
	2023	2022
Kostpris primo	206.098	217.737
Tilgang i årets løb	24.720	40
Afgang i året	0	-11.679
Kostpris ultimo	230.818	206.098
Værdireguleringer primo	170.792	119.497
Modtagne udbytter	-12.500	-49.900
Årets resultat	-89.728	105.188
Andre reguleringer	76	0
Salg af kapitalandele	0	-3.993
Værdireguleringer ultimo	68.640	170.792
Regnskabsmæssig værdi ultimo	299.458	376.890
Kapitalandel med positiv indre værdi	299.458	376.890

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2023	Ejerandel 2022
Ewaldsgade 6 ApS	København	100%	100%
Fanøgade 35-37 ApS	København	100%	100%
Finsensvej 78 ApS	København	100%	100%
Frederikssundsvej 11 ApS	København	50%	50%
Heimdalsgade 39 ApS	København	100%	100%
Ingemannsvej 3 ApS	København	100%	100%
Islevhusvej 31-33 ApS	København	100%	100%
K/S Læderstræde 11	København	100%	100%
Købmagergade 61 ApS	København	100%	100%
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS	København	100%	100%
OSG 13-15 ApS	København	100%	100%
Prinsessegade 61-63 ApS	København	100%	100%
Rådmandsgade 43-45 ApS	København	100%	100%
Skindergade 40 ApS	København	100%	100%
Stadionvej 92-94 ApS	København	100%	100%
Stavangergade 6 ApS	København	100%	100%
Ulrikkenborg Alle 13-17 ApS	København	100%	100%
Vestergade 4-6 ApS	København	100%	100%

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

12. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Udskudt skat primo	-95.826	-75.894	-9.390	-3.417
Året regulering af udskudt skat	26.955	-19.932	1.934	-5.973
Udskudt skat ultimo	-68.872	-95.826	-7.456	-9.390

Fordeling af udskudt skat

	2023	2022	2023	2022
Investeringsejendomme	-56.251	-78.838	-6.746	-8.640
Materielle anlægsaktiver	0	0	0	2
Låneomkostninger og kursregulering af gæld	-12.621	-16.989	-710	-752
Udskudt skat ultimo	-68.872	-95.826	-7.456	-9.390

Ændringen i udskudt skat indregnes i skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

Udskudt skat kan henføres til dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld.

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

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

13. TILGODEHAVENDE FRA SALG

Der er ikke nedskrevet tilgodehavender pr. statusdagen, og der er i året ikke udgiftsført tab (tabsprocent: 0,0%) og t.kr. 132 i 2022 (tabsprocent: 0,1%) Der er overforfaldne tilgodehavender på i 123 t.kr. pr. balancedagen.

Modtagne deposita overstiger væsentligt de overforfaldne tilgodehavender hos lejere.

Der forventes en tabsprocent på 0%, da tilgodehavender er dækket af lejernes depositum. Koncernen har ikke afsat hensættelse til tab i 2023.

14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Moder	
	2023	2022	2023	2022
Stamaktier				
Selskabskapital primo	49.020	48.931	49.020	48.931
Kapitaltilførsel	0	89	0	89
Stamaktier ultimo	49.020	49.020	49.020	49.020
8% Præferenceaktier 2024				
Selskabskapital primo	50.000	50.000	50.000	50.000
Annullering af aktier	-41.315	0	-41.315	0
8% Præferenceaktier 2024 Ultimo	8.685	50.000	8.685	50.000
40% Præferenceaktier 2032				
Selskabskapital primo	0	0	0	0
Kapitaltilførsel	13.007	0	13.007	0
40% Præferenceaktier 2032 Ultimo	13.007	0	13.007	0
Præferenceaktier ultimo	21.692	50.000	21.692	50.000
Stamaktier Ultimo	49.020	49.020	49.020	49.020
8% Præferenceaktier 2024 Ultimo	8.685	50.000	8.685	50.000
40% Præferenceaktier 2032 Ultimo	13.007	-	13.007	-
Selskabskapital ultimo	70.712	99.020	70.712	99.020

Selskabskapitalen består pr. 31.12.2023 af 70.711.801 stk. aktier á nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 49.019.913 stk. stamaktier, 8.684.791 stk. 8% Præferenceaktier 2024 og 13.007.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret, og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne § 2.10, og har hverken stemmeret eller repræsentationsret, men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 8% og 40%. Der er tillige en vedtægtsbestemt indløsningskurs, som er 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024, herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt for 8% Præferenceaktier 2024. Indløsningskursen for 40% Præferenceaktier 2032 er vedtægtsbestemt til kr. 10,00, såfremt beslutningen om indlæsning træffes inden den 1. januar 2032, herefter stiger indløsningskursen med kr. 0,25 årligt.

Selskabet har meddelt at alle udestående 8% Præferenceaktier 2024 indløsning pr. 27. marts 2024.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten på udbytte på kr. 0,40 pr. 40% Præferenceaktie 2032, svarende til den vedtægtsbestemte maksimale kumulative udbytteprocent for præferenceaktierne, samt kr. 0,06 pr. stamaktie. Koncernen ejer pr. 31.12.2023 1.000.000 stk. stamaktier (2022: 1.765.283). Der er ikke akkumuleret ikke-udbetalt udbytte til præferenceaktionærerne

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

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

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

en soliditetsgrad på mindst 30%. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 44,8% (2022: 48,0%).

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

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

fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL OG ANDRE REGULERINGER

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Ændring i tilgodehavender	-123	0	0	0
Ændring i andre tilgodehavender	1.769	-1.969	1.612	-1.225
Ændring i deposita	3.923	1.652	0	0
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	-382	2.695	272	901
Ændring i driftskapital	5.188	2.378	1.885	-323

Andre reguleringer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Afskrivninger	95	171	95	171
Renter og øvrige reguleringer	15.096	-4.653	-36.076	-265
Ændring i reguleringer	15.191	-4.482	-35.981	-94

16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

	2023	2022
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	449.190	528.137
Provenu ved optagelse af gæld	53.230	218.220
Afdrag på gæld	-32.135	-228.438
Afvikling af leasinggæld	0	0
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	21.095	-10.218
Ændringer i dagsværdi	20.128	-68.729
Ikke-kontante ændringer	20.128	-68.729
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	490.413	449.190

17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

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

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på t.kr. 20.110 (2022: t.kr. 16.187) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I året har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,0 mio., svarende til 0,0% af omsætningen i 2023.

Der er ikke foretaget nedskrivninger til dækning af tab i pr. 31.12.2023. (2021: t.kr. 0). Der er overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen på i alt 123 t.kr.

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

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

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

Likviditetsrisici

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

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

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

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

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 46,0%.

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

Valutarisici

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

2023 ('000)	Forfaldstidspunkt			
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Byggekreditter, 1 års løbetid	3.600	-	-	3.600
Variabelt lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	3.282	16.286	31.846	51.413
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	4.331	23.656	94.517	122.504
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	698	3.481	32.548	36.727
Rentetilpasningslån 20-25 år m. afdrag	1.045	5.176	16.176	22.396
Rentetilpasningslån 20-25 år m. afdragsfrihed	418	2.092	14.006	16.517
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdrag	1.412	11.158	53.971	66.541
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	598	7.003	57.921	65.522
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	2.311	11.897	33.516	47.724
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m afdragsfrihed	659	3.296	35.863	39.819
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	4.641	25.241	141.995	171.877
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	2.312	11.562	115.933	129.808
Ydelser til betaling	21.708	120.848	628.292	770.849

Renterisici

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

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Rentefølsomheden er opgjort ud fra den samlet låneporteføljes vægtede varighed korrigeret for de lån, som kan indfries til kurs pari uanset rentefald.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente, 20-årige annuitetslån til fast rente og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning og korte lån med variable rente. For 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 3,18% (2022: 1,99%). Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2023 er sammensat således:

		Rentefølsomhed		
Renteændring procentpoint	-1,0%	-0,5%	0,5%	1,0%
Ændring i renteudgift 2024 (t.kr)	-1.412	-706	706	1.412
Ændring i kursværdi (t.kr)	34.141	17.070	-17.070	-34.141

Varigheden er på porteføljen beregnet til 7,27

2022 ('000)	Forfaldstidspunkt				
	Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år	Total
Variabelt lån, 15-20 års løbetid m. afdrag		3.132	15.467	32.765	51.363
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdrag		3.559	17.681	72.836	94.076
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed		887	6.006	49.405	56.297
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdrag		168	1.128	4.805	6.101
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed		907	10.403	79.765	91.076
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag		2.154	10.608	20.952	33.714
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m afdragsfrihed		912	4.823	59.464	65.200
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag		3.909	19.358	65.845	89.113
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed		3.829	20.104	214.650	238.584
Ydelser til betaling		19.457	105.579	600.488	725.523

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Tilgodehavender fra salg	123	0	0	0
Andre tilgodehavender	869	2.638	363	1.975
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	191.449	174.854
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	992	2.638	191.862	176.829
Realkreditgæld	479.271	441.881	0	0
Kortfristet del af realkreditgæld	7.542	7.309	0	0
Bankgæld	3.600	0	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	490.412	449.190	0	0
Skyldig skat	3.942	12.753	2.957	1.617
Leverandørgæld	1.711	2.286	145	613
Anden gæld	6.673	7.407	1.276	535
Deposita	20.110	16.187	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	32.436	38.632	4.378	2.766
Finansielle instrumenter i alt	524.767	490.460	196.240	179.594

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi jf. note 2. Af koncernens samlet gæld indgår 490.412 i dagsværdihierarki 2.

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

	2023	2022
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

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

Dagsværdiregulering af realkreditgæld ('000)	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	20.128	-68.729
Låneomkostninger	426	663
I alt	20.554	-68.066

Kaution for dattervirksomheder
Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån alle hos ejendomsselskaberne, som er dattervirksomheder. Den samlede kaution udgør t.kr. 547.780. Koncernen har ligeledes afgivet pant i

ejendomme for en værdi på t.kr. 1.065.300. Derudover er anparter i datterselskaber pantsat overfor bank- og realkreditlån t.kr. 547.780.

18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernens realkreditgæld- og bankgæld af 547.780 t.kr. har sikkerhed i koncernens ejendomme af en værdi af 1.065.300 t.kr.

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

moderselskabet. Moderselskabet kautionerer samlet overfor 547.780 t.kr. overfor koncernens ejendomme.

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

19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet.

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

Transaktioner med tilknyttede selskaber ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Salg af administrationsydelser	0	0	1.433	1.840
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	20.039	12.520
Betalte renter til tilknyttede selskaber	0	0	0	15
Udlejning lejemål til tilknyttede selskaber	0	0	375	366
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	191.499	174.854
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	0	0
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	547.780	526.414

Transaktioner mellem selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.

Transaktioner med direktion, bestyrelse og øvrige nærtstående ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Bestyrelseshonorar	1.173	1.200	1.285	1.200
Gage til direktionen	1.156	1.020	1.156	1.020
Gage til øvrige nærtstående medarbejdere	0	0	0	8
Modtaget boligleje fra nærtstående	936	661	0	0

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	31,24%	27,26%	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	20,20%	14,02%	Duntzfelts Alle 15, Hellerup
Atlas Equity ApS	20,01%	13,87%	Østerled 4, 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	9,30%	10,00%	Vestagervej 1, København Ø

20. RESULTAT PR. AKTIE

Resultat pr. aktie	2023	2022
Årets resultat (t.kr.)	-76.760	106.829
Udbytte til præferenceaktier (t.kr.)	5.203	-4.000
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (t.kr.)	-81.863	102.829
Antal aktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	49.019.913	48.486.602
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	1.033.547	0
Gennemsnitlige antal 40% Præferenceaktier 2023, antal stk.	13.007.097	0
Antal aktier til beregning af resultat pr. aktie	60.993.463	48.486.602
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	213.144	256.600
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	61.206.607	48.743.201
Resultat pr. aktie (EPS)	-1,34	2,12
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	-1,34	2,11
Egenkapital i Copenhagen Capital A/S (t.kr.)	468.505	542.595
Indfrielse af 8% Præferenceaktier 2024 (t.kr.) (indregnet i egenkapital)	0	100.000
Egenkapital til beregning af indre værdi (t.kr.)	468.505	442.595
Antal aktier til beregning af indre værdi	61.206.607	48.743.201
Indre værdi pr. aktie	7,65	9,08

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

I udvandingen er selskabets 8% Præferenceaktier 2024 indløst, da kursen på stamaktierne overstiger

indløsningskursen på præferenceaktierne, hvorfor disse ikke vil blive konverteret til stamaktier.

I udvandingen er selskabets 40% Præferenceaktier 2032 ikke indløst, da kursen på stamaktier er lavere end indløsningskursen, hvorfor disse vil blive konverteret til stamaktier.

21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Selskabet har i januar 2024 tilbagekøbt egne 1.834.469 stk. 8% Præferenceaktier 2024, de resterende 3.746.588 stk. vil blive indfriet d. 27. marts 2024.

Herudover er der ikke sket yderligere begivenheder af væsentlig karakter.

22. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDER OG FORTOLKNINGSBIDRAG

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

og fortolkninger, som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Fotograf
Bengala

(denne side er tom)

