

FORSIDE

Copenhagen Capital A/S, CVR-nr. 30731735

Udbud af op til 12.500.000 stk.

40% Præferenceaktier 2032 à nominelt DKK 1,00, som søges optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med udstedelse og ansøgning om optagelse til handel og officiel notering af op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032, à nominelt DKK 1,00 (de "Udbudte Præferenceaktier") i Copenhagen Capital A/S ("Copenhagen Capital" eller "Selskabet" eller "Udsteder" eller "Moderselskabet" eller sammen med datterselskaberne "Koncernen").

De Udbudte Præferenceaktier udstedes i en emission til en kurs på DKK 8,32 pr. aktie à DKK 1 uden fortegning for eksisterende aktionærer og søges i den forbindelse optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen A/S. Perioden for tegning og indbetaling af de Udbudte Præferenceaktier løber fra 5. januar 2023 kl. 9 til 26. januar 2023 kl. 16 ("Tegningsperioden").

Udstedelsen af de Udbudte Præferenceaktier indbringer et bruttoprovenu på op til DKK 104.000.000.

Pr. Prospektdatoen har Selskabet en registreret aktiekapital på nominelt DKK 99.019.913, bestående af 49.019.913 stk. Stamaktier, 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024, og 0 stk. 40% Præferenceaktier 2032, hver à nominelt DKK 1,00

Nominelt DKK 49.019.913 Stamaktier (ISIN-kode DK0060093607) og nominelt DKK 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024 (ISIN-kode DK0060732980) er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen A/S. De Udbudte Præferenceaktier udstedes i ISIN-kode (DK0061930641). Aktietegnere vil i første omgang den 31. januar 2023 modtage levering af allokerede aktier i midlertidig ISIN-kode DK0062264859, men denne ombyttes den 3. februar 2023 i VP med den nævnte endelige ISIN-kode. Den midlertidige ISIN-kode optages ikke til handel og officiel notering.

Efter udstedelse og godkendelse af optagelse af op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 til handel og officiel notering vil Selskabet have en børsnoteret aktiekapital på op til nominelt DKK 111.519.913, bestående af 49.019.913 stk. Stamaktier og 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024 og op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 à nominelt 1,00 DKK.

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen nom. DKK 1.765.283 Stamaktier og nom. DKK 0 8% Præferenceaktier 2024 som egne aktier.

Selskabet har endvidere samtidig med Prospektet offentliggjort et betinget købstilbud til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024 (det "Betingede Købstilbud"), hvorefter Selskabet tilbyder at købe 8% Præferenceaktier 2024 for DKK 2,08 pr. aktie à DKK 1 betinget af, at sælgerne for hver fire aktier, der sælges, tegner én 40% Præferenceaktie 2032.

Selskabets egne 8% Præferenceaktier 2024 forventes annulleret i forlængelse af det Betingede Købstilbud.

Bestyrelsen besluttede den 5. januar 2023 at forhøje Selskabets aktiekapital med op til nominelt 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Kapitalforhøjelsen sker i henhold til bestyrelsens bemyndigelse i Selskabets vedtægter § 2.7.1 (b) og forventes registeret i Erhvervsstyrelsen den 1. februar 2023. De Udbudte Præferenceaktier forventes optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S den 3. februar, forudsat at Nasdaq Copenhagen A/S godkender spredningen i aktieklassen.

Investorer skal være opmærksomme på, at investering i 40% Præferenceaktier 2032 indebærer risiko. Potentielle investorer bør læse hele Prospektet og i særdeleshed "Risikofaktorer" for en beskrivelse af visse forhold, der bør tages i betragtning, før der træffes beslutning om investering i de 40% Præferenceaktier 2032.

Dette Prospekt er dateret 5. januar 2023 ("Prospektdatoen")

INDHOLD

FORSIDE	1
INDHOLD	2
ANSVARLIGE	4
RESUMÉ	5
RISIKOFAKTORER	10
GENERELLE OPLYSNINGER	15
DEL 1 - REGISTRERINGS-DOKUMENT	18
1. ANSVARLIGE	18
2. REVISORER	18
3. RISIKOFAKTORER	19
4. OPLYSNINGER OM UDSTEDER	19
5. FORRETNINGSOVERSIGT	19
6. ORGANISATIONSSTRUKTUR	21
7. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER	22
8. KAPITALRESSOURCER	24
9. DE LOVGIVNINGSMÆSSIGE RAMMER	25
10. TRENDOPLYSNINGER	25
11. RESULTATFORVENTNINGER ELLER -PROGNOSE	25
12. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT DEN ØVERSTE LEDELSE	26
13. AFLØNNING OG GODER	27
14. BESTYRELSES ARBEJDSPRAKSIS	28
15. PERSONALE	31
16. STØRRE AKTIONÆRER	32
17. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER	32
18. OPLYSNINGER OM UDSTEDERENS FINANSIELLE STILLING	32
19. YDERLIGERE OPLYSNINGER	35
20. VÆSENTLIGE KONTRAKTER	37
21. TILGÆNGELIGE DOKUMENTER	37
DEL 2 - VÆRDIPAPIRNOTE	39
1. ANSVARLIGE	39
2. RISIKOFAKTORER	39
3. VÆSENTLIGE OPLYSNINGER	39
4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL HANDEL	40
5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDSTEDELSE	46
6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL HANDEL OG OMSÆTNING	49

7. VÆRDIPAPIRHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE	49
8. UDGIFTER VED UDSTEDELSE	49
9. UDVANDING	50
10. YDERLIGERE OPLYSNINGER	50
<hr/> ORDLISTE	<hr/> 51
<hr/> BILAG 1 TEGNINGSBLANKET	<hr/> 55

ANSVARLIGE

Copenhagen Capitals ansvar

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

Copenhagen Capitals erklæring

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

Vi erklærer ydermere, at dette Prospekt er blevet godkendt af Finanstilsynet i egenskab af kompetent myndighed i henhold til Prospektforordningen. Finanstilsynet godkender kun, at dette Prospekt opfylder standarderne for fuldstændighed, forståelighed og ensartethed i henhold til forordningen. Godkendelsen kan ikke betragtes som en godkendelse af Copenhagen Capital A/S, men af dette Prospekt. Investorerne skal foretage deres egen vurdering af, hvorvidt disse værdipapirer er en for dem egnet investering. Prospektet er udarbejdet som et standardprospekt, der er reguleret i EU's prospektforordning (2017/1129) af 14. juni 2017 og dertilhørende delegerede forordninger.

København, 4. januar 2023

Copenhagen Capital A/S

Bestyrelsen

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Direktionen

Rasmus Bonde Greis
Direktør

RESUMÉ

Afsnit 1	Indledning, der indeholder advarsler
Punkt 1.1	De Udbudte Præferenceaktier udgør 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 à nom. DKK 1 og udstedes i ISIN-kode DK0061930641. Aktietegnere vil i første omgang den 31. januar 2023 modtage levering af allokerede aktier i midlertidig ISIN-kode DK0062264859, men denne ombyttes den 3. februar 2023 med den nævnte endelige ISIN-kode. Den midlertidige ISIN-kode optages ikke til handel og officiel notering.
Punkt 1.2	<p>Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735). Niels Hemmingsens Gade 4 1153 København K Telefon: +45 7027 1060 Mail: kontakt@copenhagencapital.dk www.copenhagencapital.dk</p> <p>Selskabet er et dansk aktieselskab med indregistrering i Danmark og er registeret i Erhvervsstyrelsen. Selskabet har ingen binavne. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943.</p>
Punkt 1.3	<p>Finanstilsynet (CVR-nr. 10598184) Strandgade 29 1401 København K Telefon: +45 3355 8282 Mail: finanstilsynet@ftnet.dk www.finanstilsynet.dk</p>
Punkt 1.4	4. januar 2023.
Punkt 1.5	<ul style="list-style-type: none"> a) Resuméet bør læses som en indledning til Prospektet. b) Enhver beslutning om investering i værdipapirer, bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed. c) Investor kan tabe hele eller dele af den investerede kapital. d) En sagsøgende investor kan, hvis en sag vedrørende oplysningerne i et Prospekt indbringes for en domstol, i henhold til national lovgivning i medlemsstaterne være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes. e) Kun de personer, som har indgivet resuméet og eventuelle oversættelser heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt resuméet er misvisende, unøjagtigt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, eller ikke, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, indeholder nøgleoplysninger, således at investorerne lettere kan tage stilling til, om de vil investere i de pågældende værdipapirer.
Afsnit 2	Nøgleoplysninger om udstederen
Punkt 2.1	<p>Hvem er udstederen af værdipapirerne? Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735) Der er ingen binavne</p>
Punkt 2.1.1	<ul style="list-style-type: none"> a) Selskabet har hjemsted i Københavns Kommune, og Selskabets domicil er beliggende Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K. Registreringsland er Danmark, og Selskabet er underlagt dansk ret. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943. b) Selskabet er en børsnoteret ejendoms- og servicevirksomhed, hvis hovedaktivitet er investering i, samt drift og udlejning af, erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn via direkte eller indirekte ejerskab. c) Der er ingen kontrollerende aktionærer.

	<p>d) Selskabets direktør er Rasmus Bonde Greis.</p> <p>e) Selskabets større aktionærer er P.W.H. ApS, Cooper Invest Holding ApS, Bossen Gruppen ApS, Atlas Equity ApS, H.C. Holding Investeringsaktieselskab. Selskabets ledelse har ikke kendskab til, at Selskabet direkte eller indirekte ejes, eller kontrolleres af andre end de større aktionærer, som ovenfor er nævnt.</p> <p>f) Selskabets revisor er PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (CVR.nr. 33771231) – Statsautoriseret revisor Henrik Kyhnauv mne40028.</p>																																																																																																																																																						
Punkt 2.2	Hvad er de vigtige regnskabsoplysninger om udsteder?																																																																																																																																																						
Punkt 2.2.1	<p>Selskabets resultatopgørelse, balance og pengestrømme fra regnskabsårene 2019, 2020, 2021 (alle revideret) og første halvår 2022 (ikke revideret) er gengivet i nedenstående tabel.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resultatopgørelse</th> <th></th> <th>Halvår 2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsætning</td> <td>DKK '000</td> <td>20.808</td> <td>36.123</td> <td>37.965</td> <td>29.804</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>DKK '000</td> <td>17.450</td> <td>28.775</td> <td>30.227</td> <td>24.286</td> </tr> <tr> <td>Resultat før finansielle poster (EBIT)</td> <td>DKK '000</td> <td>13.639</td> <td>22.344</td> <td>21.068</td> <td>15.104</td> </tr> <tr> <td>Resultat af finansielle poster</td> <td>DKK '000</td> <td>-4.914</td> <td>-7.114</td> <td>-6.267</td> <td>-6.072</td> </tr> <tr> <td>Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)</td> <td>DKK '000</td> <td>8.724</td> <td>16.853</td> <td>14.801</td> <td>9.032</td> </tr> <tr> <td>Resultat før skat</td> <td>DKK '000</td> <td>115.470</td> <td>196.900</td> <td>39.622</td> <td>75.540</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter skat af ophørt aktivitet</td> <td>DKK '000</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totalindkomst i alt</td> <td>DKK '000</td> <td>90.111</td> <td>165.736</td> <td>32.708</td> <td>52.540</td> </tr> <tr> <td>Minoriteter</td> <td>DKK '000</td> <td>5.661</td> <td>6.200</td> <td>285</td> <td>5.446</td> </tr> <tr> <td>Totalindkomst CC</td> <td>DKK '000</td> <td>84.450</td> <td>159.536</td> <td>32.423</td> <td>47.094</td> </tr> <tr> <td>Balance</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Egenkapital CC</td> <td>DKK '000</td> <td>530.896</td> <td>470.271</td> <td>316.423</td> <td>285.542</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital i alt</td> <td>DKK '000</td> <td>551.243</td> <td>484.957</td> <td>348.154</td> <td>308.988</td> </tr> <tr> <td>Minoriteter</td> <td>DKK '000</td> <td>20.347</td> <td>14.686</td> <td>31.731</td> <td>23.446</td> </tr> <tr> <td>Balancesum</td> <td>DKK '000</td> <td>1.151.016</td> <td>1.123.274</td> <td>885.153</td> <td>800.970</td> </tr> <tr> <td>Investering i materielle anlægsaktiver</td> <td>DKK '000</td> <td>8.413</td> <td>119.084</td> <td>45.851</td> <td>270.027</td> </tr> <tr> <td>Investeringsejendomme</td> <td>DKK '000</td> <td>1.129.300</td> <td>1.112.000</td> <td>849.300</td> <td>774.900</td> </tr> <tr> <td>Kortfristede aktiver</td> <td>DKK '000</td> <td>21.431</td> <td>11.015</td> <td>27.970</td> <td>16.903</td> </tr> <tr> <td>Nettorentebærende gæld (NIBD)</td> <td>DKK '000</td> <td>467.383</td> <td>528.137</td> <td>458.632</td> <td>423.131</td> </tr> <tr> <td>Pengestrømme</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)</td> <td>DKK '000</td> <td>9.336</td> <td>16.363</td> <td>9.819</td> <td>9.437</td> </tr> <tr> <td>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)</td> <td>DKK '000</td> <td>23.270</td> <td>-96.718</td> <td>-45.780</td> <td>-226.930</td> </tr> <tr> <td>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)</td> <td>DKK '000</td> <td>-21.887</td> <td>66.645</td> <td>50.189</td> <td>207.788</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>DKK '000</td> <td>10.719</td> <td>-13.710</td> <td>14.228</td> <td>-9.705</td> </tr> </tbody> </table>	Resultatopgørelse		Halvår 2022	2021	2020	2019	Nettoomsætning	DKK '000	20.808	36.123	37.965	29.804	Bruttoresultat	DKK '000	17.450	28.775	30.227	24.286	Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	13.639	22.344	21.068	15.104	Resultat af finansielle poster	DKK '000	-4.914	-7.114	-6.267	-6.072	Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	8.724	16.853	14.801	9.032	Resultat før skat	DKK '000	115.470	196.900	39.622	75.540	Resultat efter skat af ophørt aktivitet	DKK '000	0	0	0	0	Totalindkomst i alt	DKK '000	90.111	165.736	32.708	52.540	Minoriteter	DKK '000	5.661	6.200	285	5.446	Totalindkomst CC	DKK '000	84.450	159.536	32.423	47.094	Balance						Egenkapital CC	DKK '000	530.896	470.271	316.423	285.542	Egenkapital i alt	DKK '000	551.243	484.957	348.154	308.988	Minoriteter	DKK '000	20.347	14.686	31.731	23.446	Balancesum	DKK '000	1.151.016	1.123.274	885.153	800.970	Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	8.413	119.084	45.851	270.027	Investeringsejendomme	DKK '000	1.129.300	1.112.000	849.300	774.900	Kortfristede aktiver	DKK '000	21.431	11.015	27.970	16.903	Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	467.383	528.137	458.632	423.131	Pengestrømme						Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	9.336	16.363	9.819	9.437	Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	23.270	-96.718	-45.780	-226.930	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	-21.887	66.645	50.189	207.788	I alt	DKK '000	10.719	-13.710	14.228	-9.705
Resultatopgørelse		Halvår 2022	2021	2020	2019																																																																																																																																																		
Nettoomsætning	DKK '000	20.808	36.123	37.965	29.804																																																																																																																																																		
Bruttoresultat	DKK '000	17.450	28.775	30.227	24.286																																																																																																																																																		
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	13.639	22.344	21.068	15.104																																																																																																																																																		
Resultat af finansielle poster	DKK '000	-4.914	-7.114	-6.267	-6.072																																																																																																																																																		
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	8.724	16.853	14.801	9.032																																																																																																																																																		
Resultat før skat	DKK '000	115.470	196.900	39.622	75.540																																																																																																																																																		
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	DKK '000	0	0	0	0																																																																																																																																																		
Totalindkomst i alt	DKK '000	90.111	165.736	32.708	52.540																																																																																																																																																		
Minoriteter	DKK '000	5.661	6.200	285	5.446																																																																																																																																																		
Totalindkomst CC	DKK '000	84.450	159.536	32.423	47.094																																																																																																																																																		
Balance																																																																																																																																																							
Egenkapital CC	DKK '000	530.896	470.271	316.423	285.542																																																																																																																																																		
Egenkapital i alt	DKK '000	551.243	484.957	348.154	308.988																																																																																																																																																		
Minoriteter	DKK '000	20.347	14.686	31.731	23.446																																																																																																																																																		
Balancesum	DKK '000	1.151.016	1.123.274	885.153	800.970																																																																																																																																																		
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	8.413	119.084	45.851	270.027																																																																																																																																																		
Investeringsejendomme	DKK '000	1.129.300	1.112.000	849.300	774.900																																																																																																																																																		
Kortfristede aktiver	DKK '000	21.431	11.015	27.970	16.903																																																																																																																																																		
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	467.383	528.137	458.632	423.131																																																																																																																																																		
Pengestrømme																																																																																																																																																							
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	9.336	16.363	9.819	9.437																																																																																																																																																		
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	23.270	-96.718	-45.780	-226.930																																																																																																																																																		
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	-21.887	66.645	50.189	207.788																																																																																																																																																		
I alt	DKK '000	10.719	-13.710	14.228	-9.705																																																																																																																																																		

	<p>Der er ikke offentliggjort finansiell information siden offentliggørelsen af Delårsrapport for første halvår 2022. Selskabet offentliggør ikke budgetter, men alene en resultatprognose for 2022. Resultatprognosen for 2022 har været gentaget uændret i årsregnskabet for 2021, der blev offentliggjort den 29. marts 2022, i selskabsmeddelelse den 19. maj 2022 og Delårsrapport for 1. halvår 2022 den 30. august 2022. Resultatprognosen for 2022 og Delårsrapporten for første halvår 2022 er ikke revideret.</p> <p>Deloitte Statsautoriseret Revisoranpartsselskab erklærer i Årsrapporten for 2021 følgende:</p> <p>"Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.</p> <p>Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen." Deloitte Statsautoriseret Revisoranpartsselskabet har i Årsrapporten for 2021 ikke taget forbehold eller henvist til specialforhold. Årsrapporterne for 2019 - 2021 er revideret.</p>
<p>Punkt 2.3</p>	<p>Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for udstederen?</p> <p>Der er en række risikofaktorer, der er specifikke for Udstederen, hvor de mest væsentlige kan opdeles i følgende kategorier:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Risici forbundet med de markeder, hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet. 2) Risici forbundet med forretningsaktiviteterne. 3) Risici forbundet med de Udbudte Præferenceaktier
<p>Punkt 2.3.1</p>	<p>Væsentlige risikofaktorer der er specifikke for Udstederen:</p> <p>Pkt. 2.3 1) Risici forbundet med de markeder hvor Copenhagen Capital har sin aktivitet</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Risici forbundet med ændring i lejeloven. b) Risici forbundet med ændring i skatte-, moms-, og afgiftsloven. c) Makroøkonomiske forhold omkring udviklingen i renteniveau. <p>Pkt. 2.3 2) Risici forbundet med forretningsaktiviteterne</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Risici forbundet med den regnskabsmæssige opgørelse af den aktuelle dagsværdi for Koncernens ejendomme, herunder ændring i afkastniveauer. b) Risici forbundet med markedsforhold for bolig- og erhvervslejemål i Københavnsområdet, herunder ændring i efterspørgsel og lejeniveauer. c) Risici forbundet med tab på debitorer eller andre modparter. <p>Pkt. 2.3.3) Risici forbundet med de Udbudte Præferenceaktier</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Markedet for aktierne kan vise sig at tilbyde begrænset likviditet. b) Afslag på ansøgning om optagelse til handel. c) Afkastet afhænger hovedsageligt af, at Selskabet kan udbetale dividende eller i øvrigt foretage udlodninger. <p>Ovenstående 9 risikofaktorer er de mest væsentlige risikofaktorer for Selskabet og er i overensstemmelse med risikofaktorerne angivet i selve prospektet.</p>
<p>Afsnit 3</p>	<p>Nøgleoplysninger om værdipapirerne</p>

Punkt 3.1	<p>Hvad er værdipapirenes vigtigste karakteristika?</p> <p>Copenhagen Capital har i alt tre aktieklasser, Stamaktier, 8% Præferenceaktier 2024 og 40% Præferenceaktier 2032. Hver Stamaktie giver én stemme ved Selskabets generalforsamling. Præferenceaktier har ingen stemmerettigheder, og har ikke repræsentationsret jf. Selskabslovens § 46, stk. 2.</p>
Punkt 3.1.1	<p>a) De Udbudte Præferenceaktier udstedes i ISIN-kode DK0061930641. Aktietegnere vil i første omgang den 31. januar 2023 modtage levering af allokerede aktier i midlertidig ISIN-kode DK0062264859, men denne ombyttes den 3. februar 2023 med den nævnte endelige ISIN-kode.</p> <p>b) Udstedelserne af de Udbudte Præferenceaktier omfatter op til i alt 12.500.000 stk. à nominelt DKK 1,00.</p> <p>c) Udstedelsen af de Udbudte Præferenceaktier forventes registreret i Erhvervsstyrelsen den 1. februar 2023 og aktierne forventes optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen A/S den 3. februar 2023, forudsat at Nasdaq Copenhagen A/S godkender spredningen i aktieklassen. Den midlertidige ISIN-kode optages ikke til handel og officiel notering.</p> <p>d) Præferenceaktiers ret til forlods udlodninger og Bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om indløsning af dem, er reguleret i Vedtægternes § 2.10. Selskabets Præferenceaktier giver fortrinsret til provenu ved udlodninger fra Selskabet som følge af:</p> <ol style="list-style-type: none"> en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionærerne), eventuelt udbytte og/eller, Selskabets likvidation. <p>Det vil sige sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af Præferenceaktier. Præferenceretten svarer til det årlige præferenceafkast tillagt det nominelle beløb. Årlige dividender kan dog udbetales til Stamaktierne, når Præferenceaktierne har modtaget dividende svarende til det årlige præferenceafkast, jf. Vedtægternes § 2.10.</p> <p>e) Aktiernes relative prioritet i tilfælde af udlodninger fra Selskabet i h.t. pkt. 3.1.1.c) c) og insolvens, er som følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8% Præferenceaktier 2024. 40% Præferenceaktier 2032 (de Udbudte Præferenceaktier). Stamaktier. <p>f) Der er ingen indskrænkninger i de Udbudte Præferenceaktiers omsættelighed. Likviditeten i de Udbudte Præferenceaktier kan være begrænset som omtalt under Risikofaktorer.</p> <p>g) Selskabet har mulighed for at indløse de Udbudte Præferenceaktier helt eller delvist. Indløsningskursen er DKK 10 pr. 40% Præferenceaktie 2032 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.</p> <p>h) 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.</p> <p>i) De Udbudte Præferenceaktier har, efter den dividenderet, der tilkommer 8% Præferenceaktier 2024, forlods for Stamaktier dividenderet svarende til en årlig kumulativ forrentning på 40%. Det er hensigten alene at udbetale udbytte til 8% Præferenceaktier 2024 og de Udbudte Præferenceaktier.</p>
Punkt 3.2	<p>Hvor vil værdipapirerne blive handlet?</p> <p>De Udbudte Præferenceaktier er søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Nasdaq Copenhagen A/S er et reguleret marked.</p>
Punkt 3.3	<p>Er der en garanti knyttet til værdipapirerne?</p> <p>Der er ikke garanti tilknyttet i forbindelse med udstedelsen.</p>
Punkt 3.4	<p>Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for værdipapirerne?</p> <p>Der er en række risikofaktorer, der er specifikke for de Udbudte Præferenceaktier.</p>
Punkt 3.4.1	<p>Risici forbundet med de Udbudte Præferenceaktier</p> <ol style="list-style-type: none"> Markedet for de Udbudte Præferenceaktier kan vise sig at tilbyde begrænset likviditet. Afkast på Præferenceaktier afhænger i hovedsagen af, at Selskabet kan udbetale udbytte.

	c) Hvis ikke Nasdaq Copenhagen A/S krav til spredning bliver opfyldt ved udbuddet, vil de Udbudte Præferenceaktier ikke blive optaget til handel og officiel notering. Dette vil reducere likviditeten af de Udbudte Præferenceaktier.																						
Afsnit 4	Nøgleoplysninger om udbud til offentligheden af værdipapirer og/eller optagelse til handel på et reguleret marked																						
Punkt 4.1	<p>På hvilke betingelser og i henhold til hvilken tidsplan kan jeg investere i dette værdipapir? De Udbudte Præferenceaktier udstedes i en emission til en kurs på DKK 8,32 pr. aktie à DKK 1 uden fortegningsret for eksisterende aktionærer. Perioden for tegning og indbetaling af de Udbudte Præferenceaktier løber fra 5. januar 2023 kl. 9:00 til 26. januar 2023 kl. 16:00 ("Tegningsperioden").</p> <p>Forventet tidsplan for Udbuddet:</p> <table border="1"> <tr> <td>Finanstilsynets godkendelse af Prospektet</td> <td>Den 4. januar 2023</td> </tr> <tr> <td>Offentliggørelse af Prospektet</td> <td>Den 5. januar 2023</td> </tr> <tr> <td>Tegningsperioden for Udbuddet starter</td> <td>Den 5. januar 2023 kl. 9:00</td> </tr> <tr> <td>Tegningsperioden slutter. Udbuddet vil ikke blive lukket tidligere.</td> <td>Den 26. januar 2023 kl. 16:00</td> </tr> <tr> <td>Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet</td> <td>Den 27. januar 2023</td> </tr> <tr> <td>Betalingsdato for tegningen af de Udbudte 40% Præferenceaktier 2032</td> <td>Den 31. januar 2023</td> </tr> <tr> <td>De Udbudte Præferenceaktier leveres i midlertidig ISIN-kode (ISIN DK0062264859) til aktietegners konti hos kontoførende institut</td> <td>Den 31. januar 2023</td> </tr> <tr> <td>Registrering i Erhvervsstyrelsen af de Udbudte Præferenceaktier</td> <td>Den 1. februar 2023</td> </tr> <tr> <td>Bekræftelse fra Nasdaq Copenhagen A/S om optagelse til handel</td> <td>Den 1. februar 2023</td> </tr> <tr> <td>Midlertidig ISIN-kode for de Udbudte Præferenceaktier ombyttes i VP med endelig ISIN-kode (ISIN DK0061930641)</td> <td>Den 3. februar 2023</td> </tr> <tr> <td>Forventet første handelsdag med de Udbudte Præferenceaktier.</td> <td>Den 3. februar 2023</td> </tr> </table>	Finanstilsynets godkendelse af Prospektet	Den 4. januar 2023	Offentliggørelse af Prospektet	Den 5. januar 2023	Tegningsperioden for Udbuddet starter	Den 5. januar 2023 kl. 9:00	Tegningsperioden slutter. Udbuddet vil ikke blive lukket tidligere.	Den 26. januar 2023 kl. 16:00	Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	Den 27. januar 2023	Betalingsdato for tegningen af de Udbudte 40% Præferenceaktier 2032	Den 31. januar 2023	De Udbudte Præferenceaktier leveres i midlertidig ISIN-kode (ISIN DK0062264859) til aktietegners konti hos kontoførende institut	Den 31. januar 2023	Registrering i Erhvervsstyrelsen af de Udbudte Præferenceaktier	Den 1. februar 2023	Bekræftelse fra Nasdaq Copenhagen A/S om optagelse til handel	Den 1. februar 2023	Midlertidig ISIN-kode for de Udbudte Præferenceaktier ombyttes i VP med endelig ISIN-kode (ISIN DK0061930641)	Den 3. februar 2023	Forventet første handelsdag med de Udbudte Præferenceaktier.	Den 3. februar 2023
Finanstilsynets godkendelse af Prospektet	Den 4. januar 2023																						
Offentliggørelse af Prospektet	Den 5. januar 2023																						
Tegningsperioden for Udbuddet starter	Den 5. januar 2023 kl. 9:00																						
Tegningsperioden slutter. Udbuddet vil ikke blive lukket tidligere.	Den 26. januar 2023 kl. 16:00																						
Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	Den 27. januar 2023																						
Betalingsdato for tegningen af de Udbudte 40% Præferenceaktier 2032	Den 31. januar 2023																						
De Udbudte Præferenceaktier leveres i midlertidig ISIN-kode (ISIN DK0062264859) til aktietegners konti hos kontoførende institut	Den 31. januar 2023																						
Registrering i Erhvervsstyrelsen af de Udbudte Præferenceaktier	Den 1. februar 2023																						
Bekræftelse fra Nasdaq Copenhagen A/S om optagelse til handel	Den 1. februar 2023																						
Midlertidig ISIN-kode for de Udbudte Præferenceaktier ombyttes i VP med endelig ISIN-kode (ISIN DK0061930641)	Den 3. februar 2023																						
Forventet første handelsdag med de Udbudte Præferenceaktier.	Den 3. februar 2023																						
Punkt 4.2	<p>Hvem er udbyder og/eller den person, der anmoder om optagelse til handel? Udsteder og udbyder af de Udbudte Præferenceaktier er Copenhagen Capital A/S (CVR-nr. 30731735).</p>																						
Punkt 4.2.1	<p>Hvorfor udarbejdes dette prospekt? Såfremt alle de Udbudte Præferenceaktier tegnes vil bruttoprovenuet for Selskabet være DKK 104.000.000. De Udbudte Præferenceaktier forventes endvidere optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Hver af disse forhold indebærer pligt til udarbejdelse af prospekt i henhold til EU's prospektforordning (2017/1129) af 14. juni 2017.</p> <p>Provenuet vil navnlig blive anvendt til at finansiere Selskabets tilbagekøb af 8% Præferenceaktier 2024 i henhold til det Betingede Købstilbud fremsat den 5. januar 2023. Det herefter tilbageværende provenu vil blive anvendt til at finansiere Selskabets almindelige drift.</p> <p>Der er ikke nogen væsentlige interessekonflikter vedrørende Udbuddet eller optagelsen af de Udbudte Præferenceaktier til handel på Nasdaq Copenhagen A/S.</p>																						

RISIKOFAKTORER

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

De beskrevne risikofaktorer vurderes som væsentlige, og bør sammen med de øvrige oplysninger i dette Prospekt overvejes omhyggeligt, inden der træffes en investeringsbeslutning. De nævnte forhold er ikke udtømmende. Investorer anbefales at konsultere relevante rådgivere inden investering.

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

Prospektet indeholder også fremadrettede udsagn, der er forbundet med risici og usikkerhed. Copenhagen Capitals faktiske resultater kan afvige væsentligt herfra.

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

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

De nedenfor beskrevne risici er dem, som Selskabet i øjeblikket betragter som væsentlige, og sådanne risikofaktorer er inden for hver risikokategori blevet opført i en prioriteret rækkefølge, der afspejler deres materialitet baseret på sandsynligheden for deres forekomst og den forventede størrelse af deres negative indvirkning på Selskabet.

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

Risici forbundet med lejelovgivningen

Fremtidige juridiske eller lovmæssige ændringer, særligt inden for lejelovgivningen, kan få stor indvirkning på Selskabets regnskabsmæssige resultater, fremtidige udvikling, pengestrømme og finansielle stilling. Særligt ændringer i praksis eller lovgivning omkring omkostningsbestemt leje og markedsleje samt indførelse af huslejeloft som begrænser reguleringen af lejen vil påvirke Copenhagen Capital. De nuværende omkostningsbestemte lejemål udlejes i overensstemmelse med lejelovgivningen under markedslejen, og forbedrede lejemål er stadig under den frie markedsleje. Ændringer i huslejenævnenes praksis eller ændringer i Lejelovens § 19 stk. 1 og § 19 stk. 2 vil have stor betydning for udviklingen i de fremtidige lejeindtægter i de af Selskabets ejet boliglejemål.

Det nye huslejeloft, der blev vedtaget ved lov nr. 1311 af 22. september 2022 om ændring af lov om leje og lov om boligforhold, sætter et loft over de inflationsdrevne huslejestigninger på 4% årligt. Størstedelen af de boliglejekontrakter Selskabet har indgået reguleres efter Nettoprisindekset (NPI). Et lejeloft på 4% betyder at Udsteder på nuværende tidspunkt kun kan regulere med ca. halvdelen af hvad der er aftalt. Konkret betyder det en nominal lejeregulering på de berørte boliglejekontrakter pr 1. januar 2023 på ca. DKK 0,9 mio. mod estimeret DKK 1,9 mio. såfremt huslejeloftet ikke var indført. Dette påvirker både Selskabets omsætning, resultat og værdiansættelse af Selskabets aktiver negativt.

Selskabet vurderer denne risiko som høj.

Risici forbundet med skatte-, moms- og afgiftslovgivning

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

Eksempelvis kan det nævnes, at ændringer i muligheden for at fremføre skattemæssige underskud til modregning i senere overskud vil påvirke Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling. Koncernen har pr. 31. december 2021 et fremførbart skattemæssigt underskud på DKK 26,4 mio. med en skatteværdi på DKK 5,8 mio.

Der er et lovforslag (L 7 Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragloven og forskellige andre love) fra Skatteministeriet i høring om lagerskat for visse udlejningsejendomme. Forslaget indebærer for Selskabet, at årlige værdireguleringer af udlejningsejendomme medregnes i den skattepligtige indkomst. Vedtagelsen af forslaget anses som usandsynlig, men vil i givet fald påvirke Selskabets likviditet negativt.

Selskabet vurderer denne risiko som middel.

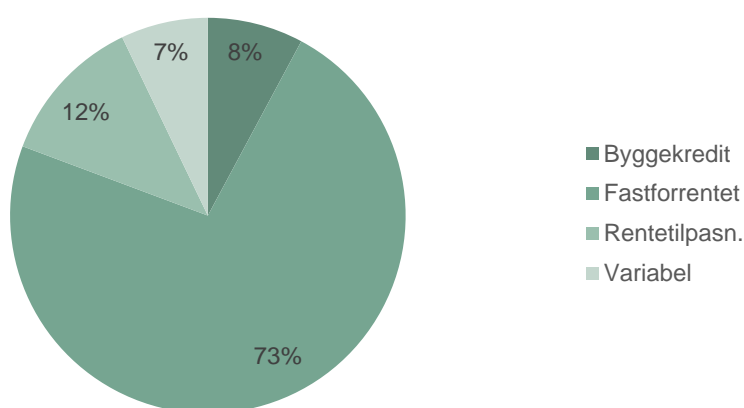
Makroøkonomiske forhold

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

Selskabets låneportefølje er pr. 30 juni 2022 opgjort til en hovedstol på DKK 541,6 mio. og en dagsværdi på DKK 467,4 mio. Forskellen er en konsekvens af de stigende renter, som har reduceret kursen på de fastforrentede lån.

Fortsat stigende renter vil medføre faldende kurser, og reduktion af dagsværdien af Selskabets gæld. Konsekvensen heraf er dyre finansieringsomkostninger grundet stigende renter på variable og rentetilpasningslån, eller såfremt Selskabet enten omlægger eksisterende lån eller optager nye.

Låneportefølje, hovedstol 30.06.22



Priserne for investeringsejendomme i Region Hovedstaden er steget markant de senere år, og nået et niveau, med høje kvadratmeterpriser og lave afkast, der forventes en fortsat urbanisering af Region Hovedstaden, som vil bidrage til fortsat efterspørgsel på boliger og erhvervejemål. Siden ultimo 2021 har markedet oplevet stigende inflation, rentestigninger og stigende priser på energi og byggematerialer, hvilket alt andet lige bør

have en påvirkning på prisfastsættelsen af investeringsejendomme. Copenhagen Capitals portefølje er opgjort til et vægtet afkastkrav på 3,57%. Såfremt afkastkravet stiger med 0,50%, betyder det en reduktion af værdiansættelsen af Selskabets ejendomsportefølje på DKK 126,8 mio. svarende til ca. 11%.

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

Selskabet vurderer denne risiko som lav.

Risici forbundet med forretningsaktiviteterne

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

Copenhagen Capital skal i henhold til IAS 40 regnskabsmæssigt værdiansætte ejendomme til aktuel dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer skal føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capitals regnskabsmæssige resultater samt finansielle stilling negativt. Selskabets indtjening og egenkapital vil altså påvirkes negativt, hvilket kan påvirke investorers bedømmelse af Selskabet og de af Selskabet udstedte aktier negativt.

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

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

Følsomheden ved ændringer i Copenhagen Capitals afkastkrav fremgår af Delårsrapporten for første halvår 2022, og er gengivet i tabellen nedenfor:

Ændring i afkastprocent	%	+0,5	0,0	-0,5
Ændring i dagsværdi	DKK '000	-126.843	0	171.892
Dagsværdi pr. m2	DKK	36.888	41.555	47.880
Egenkapital	DKK '000	452.306	551.243	685.319

Selskabet vurderer denne risiko som lav.

Risici forbundet med markedsforhold for bolig- og erhvervslejemål i Københavnsområdet

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

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

Følsomheden ved ændringer i udlejet pris pr. m2 fremgår af Årsregnskab for 2021, og er angivet i tabellen nedenfor:

Lejeændring pr m2	DKK	-100	+100
-------------------	-----	------	------

Ændring i indtægt	DKK '000	-2.784	2.784
EBIT ændrer sig med	%	-11,55	11,55
Markedsværdien ændres	DKK '000	-76.071	76.071

Selskabet vurderer denne risiko som middel.

Risici forbundet med tab på debitorer eller andre modparter

Copenhagen Capitals kreditrisici knytter sig dels til debitorer og dels til likvide beholdninger og soliditet. Henstand og tab på debitorer kan have indflydelse på Selskabets resultat og likviditet. Copenhagen Capital har segmenteret sine debitorer i bolig- og erhvervslejere, inden for hver overordnet kategori er de segmenteret i "Vækstkunder", "Kernekunder" og "Risikokunder", vurderet efter hvilken leje pr. m2 der på nuværende tidspunkt betales, og hvor svær genudlejning til samme lejeniveau vil være.

Indenfor boliglejemål er 91,5% af de udlejede m2 og 87,7% af lejeindtægten fra vækst- og kernekunder, hvorfor lejerisikoen på Selskabets boliglejemål anses for lav.

Fordelingen inden for erhvervslejemålene er, at 12,3% af de udlejede m2 og 31,8% af indtægten kommer fra risikokunder. Det er primært lokaler indenfor detail, restauration og turisme som denne kategori består af.

Ud fra et samlet porteføljeperspektiv er 9,8% af de udlejede m2 og 19,3% af indtægten klassificeret som risikokunder.

Kategori	Boliglejemål			Erhvervslejemål		
	Vækst	Kerne	Risiko	Vækst	Kerne	Risiko
M2 pris	<1500	1500-2200	>2200	<1500	1500-2200	>2200
Andel M2	33,99%	57,53%	8,48%	51,89%	35,85%	12,26%
Andel indtægt	20,99%	66,66%	12,35%	28,23%	39,96%	31,81%

Selskabet vurderer denne risiko som lav.

Risici forbundet med de Udbudte Præferenceaktier

Markedet for Aktierne kan vise sig at tilbyde begrænset likviditet

Markedet for Copenhagen Capitals Stamaktier og 8% Præferenceaktier 2024 har i perioder været præget af begrænset likviditet og heraf følgende periodevis ineffektiv prisdannelse. Det samme må forventes at gøre sig gældende for de Udbudte Præferenceaktier.

Selskabet vurderer denne risiko som høj.

Afslag på ansøgning om optagelse til handel

Hvis ikke de Udbudte Præferenceaktier tegnes i et tilstrækkeligt omfang og af tilstrækkeligt mange investorer, er der risiko for, at Nasdaq Copenhagen A/S' krav til spredning ikke vil være opfyldt. De Udbudte Præferenceaktier vil i givet fald ikke blive optaget til handel og officiel notering. Dette vil indebære en forringelse af likviditeten.

Selskabet vurderer denne risiko som middel.

Afkast på Præferenceaktier forudsætter hovedsageligt, at Selskabet foretager udlodninger

Udbetaling af udbytte på Præferenceaktier forudsætter, at Selskabets resultater og finansielle stilling tillader udbetaling af udbytte. Det forudsætter videre, at Selskabet vedtager at udbetale udbytte. Der er ingen garanti for, at der udbetales udbytte på de Udbudte Præferenceaktier. Præferenceaktier nyder ikke godt af en forøgelse af Selskabets værdier bortset fra ved udbetaling af udbytte.

Selskabet vurderer denne risiko som middel.

Yderligere risici, der berører investorer uden for Danmark

Copenhagen Capital er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lov, hvilket kan gøre det vanskeligt eller umuligt for eksisterende aktionærer, bosiddende eller hjemmehørende uden for Danmark at udnytte eller håndhæve visse rettigheder. De rettigheder der gælder for Copenhagen Capitals eksisterende aktionærer, er underlagt dansk lovgivning og Selskabets Vedtægter.

Selskabet vurderer denne risiko som lav.

GENERELLE OPLYSNINGER

Vigtige oplysninger om dette Prospekt

Prospektet er udarbejdet med henblik på at foretage en emission, samt at optage de Udbudte Præferenceaktier til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S i henhold til danske love og regler, herunder lovbekendtgørelse nr. 2014 af 1. november 2021 om kapitalmarkeder ("Kapitalmarkedsloven"). Endvidere er Prospektet udarbejdet i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 af 14. juli 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden, eller optages til handel på et reguleret marked og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF med efterfølgende ændringer ("Prospektforordningen"), navnlig Prospektforordningens artikel 7 (prospektreresuméet) og artikel 19 (integrering ved henvisning), samt Kommissionens Delegerede forordning (EU) 2019/980 af 14 marts 2019 om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 for så vidt angår format, indhold, kontrol og godkendelse af det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked og om ophævelse af Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004, navnlig bilag 1 (registreringsdokument for værdipapirer, der er kapitalandele) og bilag 11 (værdipapirnote for værdipapirer, der er kapitalandele, eller enheder udstedt af institutter for kollektiv investering af den lukkede type).

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

Salgsbegrænsninger

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

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

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

Meddelelse til investorer i USA

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

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

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

Meddelelse til investorer i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde

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

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

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

Meddelelse til investorer i Storbritannien

Dette Prospekt udleveres og henvender sig alene til 1) personer uden for Storbritannien, 2) "investment professionals" som defineret i paragraf 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Bekendtgørelsen") eller 3) "high net worth companies" og andre, til hvem det lovligt kan viderefremmes, som defineret i paragraf 49(1)(a) til (d) i Bekendtgørelsen (alle sådanne personer betegnes under ét "Relevante Personer"). De Udbudte Præferenceaktier er kun tilgængelige for Relevante Personer, og enhver opfordring, ethvert tilbud eller enhver aftale om at købe eller på anden måde erhverve sådanne

Udbudte Præferenceaktier vil kun blive indgået med Relevante Personer. Enhver person der ikke er en Relevant Person, må ikke handle ud fra eller i tillid til dette Prospekt eller indholdet heraf.

Meddelelse til personer hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark

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

Tvangsfuldbyrdelse af domme

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

Fremadrettede udsagn

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

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

Præsentation af regnskabsoplysninger og andre oplysninger

Selskabet har udarbejdet koncern- og årsregnskaber for 2017, 2018, 2019, 2020 og 2021. De reviderede koncern- og årsregnskaber er aflagt i overensstemmelse med IFRS, som er godkendt af EU, og i overensstemmelse med yderligere krav i årsregnskabsloven. Der er generelt foretaget afrundinger af tal og procentangivelser i Prospektet. Som følge heraf kan der forekomme afvigelser mellem de i Prospektet anførte tal og tallene i koncernregnskaberne og årsregnskaberne.

Visse definerede termer er anført i afsnittet "Ordlister".

DEL 1 – REGISTRERINGSKONTRAKT

1. ANSVARLIGE

1.1. Angive hvilke personer, der er ansvarlige for registreringsdokument eller dele af det

(Se afsnit "Ansvarlige")

1.2. Erklæring fra de ansvarlige om, at oplysninger efter deres bedste vidende er i overensstemmelse med fakta

(Se afsnit "Ansvarlige")

1.3. Udtalelse eller rapport fra en ekspert

Der indgår ikke udtalelser eller rapporter fra eksperter i Prospektet.

1.4. Oplysningerne fra tredjemand

Prospektet beror på Selskabets informationer. Der er ikke anvendt eksterne kilder.

1.5. Erklæring fra Finanstilsynet

(Se afsnit "Ansvarlige")

2. REVISORER

2.1 Udsteders revisorer

Copenhagen Capitals uafhængige eksterne revisor er:

PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(Cvr.nr. 33771232)
Strandvejen 44
2900 Hellerup

PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er repræsenteret af statsautoriseret revisor Henrik Kyhnauv (mne40028) valgt på generalforsamlingen den 26. april 2022. Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab fratrådte samtidig som Selskabets revisor.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab var repræsenteret af statsautoriserede revisorer Anders Oldau Gjelstrup (mne10777) og Jacques Peronard (mne16613). Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (Cvr.nr. 33963556) har revideret og underskrevet Selskabets Koncern- og Årsregnskab for 2021.

EY Godkendt Revisionspartnerskab (Cvr.nr. 30700228) reviderede Selskabets Koncern- og Årsregnskab for 2020 og var repræsenteret af statsautoriserede revisorer Henrik Reedtzt (mne24830) og Kennet Hartmann (mne40036).

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (Cvr.nr. 25578198) reviderede Selskabets Koncern- og Årsregnskab for 2019. KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab var repræsenteret af revisorer Michael Sten Larsen (mne10488) og Jette Kjær Bach (mne19812).

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

3. RISIKOFAKTORER

(Se afsnit "Risikofaktorer")

4. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

4.1 Udsteders juridiske navn og binavne

Copenhagen Capital A/S. Selskabet har ingen binavne.

4.2 Udsteders registrerede hjemsted og registreringsnummer mv.

Selskabet er et dansk aktieselskab med hjemsted i Danmark og er registeret i Erhvervsstyrelsen under CVR-nr. 30731735. LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943.

4.3 Udsteders indregistreringsdato og levetid, medmindre denne periode er ubegrænset

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

4.4 Udsteders domicil og juridiske form mv.

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

Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K
Telefon: +45 7027 1060

Selskabets hjemmeside er www.copenhagencapital.dk. Oplysningerne på hjemmesiden er ikke en del af dette Prospekt bortset fra som angivet i pkt. 21.1.

Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

5. FORRETNINGSOVERSIGT

5.1 Hovedvirksomhed

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

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

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

5.2 Væsentlige markeder

Copenhagen Capital A/S investerer i ejendomme i Storkøbenhavn. Selskabets indtægter fordeler sig som følger:

Nettoomsætning ('000)	Første halvår 2022	2021	2020	2019
Lejeindtægter mv.	20.808	35.777	36.089	28.231
Ejendomsadministration og services	0	346	1.876	1.573

I alt	20.808	36.123	37.965	29.804
-------	--------	--------	--------	--------

5.3 Væsentlige begivenheder i udsteders forretningsmæssige udvikling

Selskabet har via anskaffelser af ejendomme, afslutning af byggeprojekter og løbende optimering øget Selskabets investeringsejendomme fra DKK 774,9 mio. i 2019 til DKK 1.112 mio. ultimo 2021.

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2019 foretaget 5 akquisitioner bestående af ejendommene beliggende Finsensvej 78 (3.&4.), 2000 Frederiksberg, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K, Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K (i delt ejerskab), Frederikssundsvej 11, 2400 København NV og Stavangergade 6, 2100 København Ø. Selskabet for året solgt ejendommen beliggende på Peder Hvidtfeldts Stræde 15, 1173 København K.

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2020 startet udviklingen af Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV.

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2021 foretaget 1 akquisition af ejendommen beliggende på Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K. Selskabet har i 2021 solgt ejendommen beliggende på Esthersvej 12, Hellerup. Selskabet har ydermere frasolgt aktiviteterne i Copenhagen Suites ApS og nedlagt administrationen af eksterne ejendomme via selskabet Copenhagen Property Management ApS.

Copenhagen Capital A/S har i første halvår 2022 solgt ejendommen Møllegade 3, 2200 København N. Der er ydermere indgået aftale om salget af Frederikssundsvej 11, 2400 København NV. Copenhagen Capital A/S har endelig efter tilfredsstillende due diligence indgået bindende aftale om at købe ejendomme for en samlet købssum på 120,3 mio. kr. til overtagelse i første kvartal 2023.

5.4 Strategi og målsætninger

Selskabet har via strategien FOKUS 2024 udmeldt, at Selskabet søger tilbage mod kerneforretningen, som fokuserer på drift og udvikling af Selskabets egne velbeliggende ejendomme. Selskabet har derfor frasolgt Copenhagen Suites ApS og indstillet aktiviteterne med administration af eksterne ejendomme via Copenhagen Property Management ApS.

Copenhagen Capital A/S opkøbsstrategi sker ud fra en række makroøkonomiske og demografiske overvejelser. Der fokuseres på ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist styrke i opgangstider samt stabilitet i kriseperioder. Afgørende for investeringsbeslutningen er en høj grad af lejesikkerhed. Derfor købes primært boligejendomme og i større omfang end hidtidigt erhvervsejendomme med gode udviklingsmuligheder og lejesikkerhed.

Copenhagen Capital A/S har fortsat en forsigtig tilgang til nye køb af ejendomme i en periode fremover. Ejendomsmarkedet i København har nået et historisk højt niveau. Inflationen har nået det højeste niveau i mere end 30 år og renterne er steget markant i første halvår af 2022. Det maner til forsigtighed, samtidig med, at Selskabet er opmærksomme på, at Copenhagen Capital A/S solide økonomiske fundament giver en vis handlefrihed.

Copenhagen Capital A/S fremtidige udfordringer er at blive ved med at finde attraktive ejendomme i Storkøbenhavn i et mere usikkert marked, med stigende renter og inflation.

5.5 Patenter, licenser, handelskontrakter mv.

Udsteder er ikke afhængig af patenter og licenser. Selskabet lejemål er udlejet på markedskonforme bolig- og erhvervslejekontrakter.

5.6 Udtalelser fra udsteder om dennes konkurrencestilling

Markedet for investeringsejendomme i Storkøbenhavn anses af Udsteder for at være fragmenteret. Der er mange store og mellemstore aktører som pensionskasser og kapitalfonde, til mindre investeringsfirmaer, familie kontorer og ned til personligt ejede ejendomme. Selskabet anser sin egen position på markedet som god.

5.7 Investeringer

5.7.1. Væsentlige investeringer

Copenhagen Capital A/S har siden 1. januar 2019 anskaffet Finsensvej 78, 2000 Frb., Frederikssundsvej 11, 2400 Kbh NV, Læderstræde 11, 1201 Kbh K, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 Kbh K, Ole Suhrs Gade 13-15, 1354, Kbh K og Stavangergade 6, 2100 Kbh Ø.

Selskabet har i samme periode solgt Peder Hvitfeldts Stræde 15, Esthersvej 12, 2900 Hellerup, Møllegade 3, 2200 Kbh N og Frederikssundsvej 11, 2400 Kbh NV (2.halvår 2022).

Selskabets investeringer i aktiver, både ny anskaffelser, forbedringer og salg er angivet i tabellen nedenfor:

Investeringsejendomme ('000)	Første halvår 2022	2021	2020	2019
Tilgang, køb	0	58.209	0	216.087
Tilgang, forbedringer	8.413	60.875	44.542	36.948
Afgang, salg	-31.710	-19.079	0	-10.906

5.7.2. Væsentlige igangværende investeringer

Udsteder har ikke nogen igangværende investeringer, ud over hvad regnes for at være løbende drift og optimering af ejendomsporteføljen.

5.7.3. Oplysninger om joint ventures

Udsteder ejer 50% af selskabet Frederikssundsvej 11 ApS i joint venture med Helmersen Gruppen A/S. Efter salget af ejendommen Frederikssundsvej 11, 2400 Kbh NV har selskabet ingen materielle anlægsaktiver.

5.7.4. Miljøspørgsmål, der kan påvirke udsteders anvendelse af de faste anlægsaktiver

Udsteder er ikke bekendt med miljøspørgsmål, som kan påvirke Udsteders anvendelse af de faste anlægsaktiver.

6. ORGANISATIONSSTRUKTUR

6.1 Beskrivelse af koncernen

Copenhagen Capital ejer pr. Prospektdatoen 16 datterselskaber, som alle er ejet 100% og 1 datterselskab, som er 50% ejet. Alle datterselskaberne er indregistreret i Danmark og har hjemsted i København på Selskabets adresse: Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Copenhagen Capital A/S CVR: 30731736
100%
CC Procco 17 ApS CVR: 43670891
Ewaldsgade 6 ApS CVR: 11929877
Fanagade 35-37 ApS CVR: 38401823
Finænsvej 78 ApS CVR: 28132212
Heimdalsgade 39 ApS CVR: 35402594
Ingemannsvej 3 ApS CVR: 13972877
Istevhusvej 31-33 ApS CVR: 39542730
Købmægergade 61 ApS CVR: 32288502
K/S Løderstræde 11 CVR: 40696873
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS CVR: 67034015
Ole Suhns Gade 13-15 ApS CVR: 42464821
Prinsessegade 61-63 ApS CVR: 36541199
Skindergade 40 ApS CVR: 35663932
Stavangergade 6 ApS CVR: 15681535
Ulriksenborg Allé 13-17 ApS CVR: 37189448
Vestergade 4-6 ApS CVR: 33506856
50%
Frederikssundsvej 11 ApS CVR: 35035834

6.2 Udsteders væsentlige datterselskaber

Alle døtre anses af Udsteder for at være væsentlige. Se liste i pkt. 6.1

7. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER

7.1 Finansiell tilstand

7.1.1 Udsteders finansielle tilstand, ændringer heri og driftsresultater

Selskabets resultatopgørelse, balance og pengestrømme fra regnskabsårene 2019, 2020, 2021 (alle revideret) og første halvår 2022 (ikke revideret) er gengivet i nedenstående tabel.

Resultatopgørelse		Halvår 2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	DKK '000	20.808	36.123	37.965	29.804
Bruttoresultat	DKK '000	17.450	28.775	30.227	24.286
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	13.639	22.344	21.068	15.104
Resultat af finansielle poster	DKK '000	-4.914	-7.114	-6.267	-6.072
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	8.724	16.853	14.801	9.032
Resultat før skat	DKK '000	115.470	196.900	39.622	75.540
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	DKK '000	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	DKK '000	90.111	165.736	32.708	52.540
Minoriteter	DKK '000	5.661	6.200	285	5.446
Totalindkomst CC	DKK '000	84.450	159.536	32.423	47.094
Balance					
Egenkapital CC	DKK '000	530.896	470.271	316.423	285.542

Egenkapital i alt	DKK '000	551.243	484.957	348.154	308.988
Minoriteter	DKK '000	20.347	14.686	31.731	23.446
Balancesum	DKK '000	1.151.016	1.123.274	885.153	800.970
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	8.413	119.084	45.851	270.027
Investeringsejendomme	DKK '000	1.129.300	1.112.000	849.300	774.900
Kortfristede aktiver	DKK '000	21.431	11.015	27.970	16.903
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	467.383	528.137	458.632	423.131
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	9.336	16.363	9.819	9.437
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	23.270	-96.718	-45.780	-226.930
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	-21.887	66.645	50.189	207.788
I alt	DKK '000	10.719	-13.710	14.228	-9.705

Selskabet nettoomsætningen steg fra DKK 29,8 mio. i 2019 til DKK 20,8 mio. for første halvår 2022. Størstedelen af selskabets indtægter består af lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme, en mindre del af omsætningen fra årene 2019-2021 kommer fra salg af administrationsydelse, som er ophørt ultimo 2022. Selskabets bruttoresultat er øget fra DKK 24,3 mio. i 2019 til DKK 17,5 mio. for første halvår 2022. EBVAT er gået fra DKK 9,0 mio. i 2019 til DKK 8,7 mio. for første halvår 2022. Fremgangen skyldes tilkøb af nye ejendomme, optimering af eksisterende ejendomme og afslutning af byggesager.

Resultat før skat er påvirket af dagsværdireguleringer af Selskabets ejendoms- og gældsportefølje og har i perioden varieret fra DKK 39,6 mio. i 2020 til DKK 196,9 mio. i 2021.

Selskabets primære aktiv er investeringsejendomme, hvilket i perioden er steget fra DKK 774,9 mio. i 2019 til DKK 1.129,3 mio. pr. 30. juni 2022. Selskabets nettorentebærende gæld har bevæget sig mellem DKK 423,1 mio. i 2019 og DKK 528,1 mio. i 2021, som konsekvens af optagelse af nye lån til finansiering af ejendomme og dagsværdiændringer af gælden.

Selskabet foretager løbende køb og salg af investeringsejendomme, dvs. at Selskabet på kort sigt godt kan frasælge mere end der købes, hvorfor Selskabets aktiver, nettoomsætning og EBVAT kan falde. Selskabet har dog en målsætning om på langt sigt løbende at øge aktiverne, omsætningen og EBVAT.

Der har ikke været væsentlige ændringer i koncernens finansielle siden udgangen af seneste regnskabsperiode.

7.1.2 Selskabet forventede fremtidige udvikling og forsknings- eller udviklingsaktiviteter

Copenhagen Capital A/S har ved periodemeddelelse for første halvår 2022 fastholdt tidligere udmeldte forventninger til 2022 om et resultat af primær drift mellem 17,0 mio. og kr. 20,0 mio. kr. før værdireguleringer af Selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat. Der forventes samlet for året positive værdireguleringer.

Selskabet har ingen forsknings- eller udviklingsaktiviteter.

7.2 Driftsresultater

Selskabet har ikke oplevet usædvanlige eller sjældne begivenheder i ovenstående regnskabsperiode. Den globale pandemi COVID19 havde ikke væsentlig indflydelse på Udsteders driftsindtægter.

De historiske regnskabsoplysninger viser de ovenfor i pkt. 7.1.1 angivne ændringer i omsætning eller indtægter.

8. KAPITALRESSOURCER

8.1 Oplysninger om udsteders kapitalressourcer

Udsteders kapitalressourcer er angivet i tabellen under punkt 7.1., ligesom der henvises til Selskabets offentlige årsrapporter og delårsrapporter for mere detaljerede redegørelse, se pkt. 21.1 for henvisning.

Selskabets aktiver består af langfristede aktiver, herunder investeringsejendomme (98% pr. 30. juni 2022) og kortfristede aktiver (2%).

Selskabets passiver består af egenkapital (48% pr. 30. juni 2022), langfristede gældsforpligtelser (46%), som består af realkreditgæld, udskudt skat og anden gæld, og kortfristet gæld (6%).

8.2 Pengestrømme

Selskabets pengestrømme er angivet i tabellen under punkt 7.1. ligesom der henvises til Selskabets offentlige årsrapporter og delårsrapporter for mere detaljerede redegørelse.

Udsteders pengestrømme opgøres i pengestrømme fra driftsaktiviteten, som i hele perioden har været positive og stigende, første halvår 2020, udgjorde den DKK 9,3 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten varierer alt efter udsteders køb og salg af ejendomme, i første halvår 2022 solgte Selskabet én enkelt ejendom, hvorfor pengestrømmene fra investeringsaktiviteten blev positiv på DKK 23,4 mio.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten påvirkes af Selskabets løbende optagelse af gæld til køb af nye ejendomme, refinansiering af eksisterende ejendomme, afdrag på gæld og betaling af udbytte. I første halvår 2022 optog Selskabet ny gæld for DKK 110,7 mio. og der blev afdraget gæld for DKK 109,2 mio. Selskabet betalte ydermere udbytte til Selskabets aktionærer for DKK 23,6 mio. hvorfor de samlede pengestrømme fra finansieringsaktiviteten blev DKK -21,9 mio.

De samlede pengestrømme for første halvår 2022 udgjorde DKK 10,7 mio.

8.3 Lånebehov og finansieringsstruktur

Udsteders finansieringsstruktur består primært af egenkapital og realkreditlån eller realkreditlignede lån. Pr. 30. juni 2022 er dagsværdien af Koncernens egenkapital opgjort til DKK 551,3 mio. og låneportefølje opgjort til DKK 467,4 mio.

Egenkapital er opdelt i præferencekapital og stamkapital, dagsværdien af præferencekapitalen udgør ca. 18% og stamkapital de resterende 82%. Den eksisterende præferencekapital består udelukkende af 8% Præferenceaktier 2024, som Selskabet har til hensigt at indfri senest d. 31. december 2023.

Gældsporteføljen består af 59,3% lange fastforrentet lån, 12% lange rentetilpasningslån, 7% lange variabelt forrentet lån og 7,8% korte byggekreditter, med tilsagn til konvertering til lang finansiering. Alle låne- og kreditfaciliteter er uden 'hårde' finansielle covenants.

Udover egenkapital, bank og realkreditfinansiering er Udsteder finansieret af udskudte skatter og deposita fra kunder. Udsteder havde pr. 30 juni 2022 en Loan-to-Value (LTV) på 41,4% og en soliditet på 47,9%.

Udsteders langsigtet finansieringsstrategi tilskriver at soliditeten skal være over 30% og LTV skal øges til niveauet 60%.

8.4 Eventuelle begrænsninger i brugen af kapitalressourcerne

Selskabet har i henhold til selskabsmeddelelse den 23. september 2022, med korrektion d. 26. september 2022 i perioden købt 1.765.283 stk. Stamaktier for i alt kr. 10.679.962,15

Selskabet har endvidere samtidig med Prospektet offentliggjort et Betinget Købstilbud til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024, hvorefter Selskabet tilbyder at købe 8% Præferenceaktier 2024 til DKK 2,08 pr. aktie à DKK 1 betinget af, at sælgerne for hver fire aktier, der sælges, tegner én 40% Præferenceaktie 2032. Det Betingede Købstilbud vil altså, medmindre betingelsen mod forventning frafalder, være likviditetsneutralt for Selskabet. Det Betingede Købstilbud er ikke omfattet af reglerne om frivillige eller pligtmæssige overtagelsestilbud i Kapitalmarkedsloven. 8% Præferenceaktierne 2024 er uden stemmeret (og repræsentationsret), hvorfor Selskabets mulige ejerskab af selv alle disse ikke ændrer på fordelingen af stemmer på Selskabets generalforsamling. Uanset hvor mange, der accepterer det Betingede Købstilbud, vil der derfor ikke ske et skifte i kontrollen med Selskabet, jf. Kapitalmarkedslovens §§ 45 og 47.

Udsteder har, uanset resultatet af det Betingede Købstilbud, til hensigt at indløse udestående 8% Præferenceaktie 2024 forud for den 31. december 2024. Udsteders adgang til at indløse 8% Præferenceaktierne 2024 følger af Selskabets Vedtægter § 2.10. Der henvises til Del 1, Registreringsdokument, punkt 19.1.1, hvoraf procedure og kurs ved indløsning samt mulighed for efter 1. januar 2025 at konvertere ikke indløste 8% Præferenceaktier 2024 til Stamaktier fremgår. Indløsningen vil skulle finansieres ved udstedelse af 40% Præferenceaktier 2032, nedbringelse af Selskabets kontante beholdning og/eller ved at optage nye lån til indløsningen. Dette kan begrænse Selskabets ageren og anvendelse af kapitalressourcer, der kan påvirke Selskabets fremtidige vækst.

8.5 Forventede kapitalkilder

Udsteder har ingen igangværende investeringer, som kræver yderligere kapitalkilder.

9. DE LOVGIVNINGSMÆSSIGE RAMMER

For så vidt angår de lovgivningsmæssige rammer for Selskabets virksomhed henvises til: Risikofaktorer afsnit "risici forbundet ved lejelovgivningen" og Risikofaktorer afsnit "risici forbundet med skatte-, moms- og afgiftslovgivning". Selskabet er således underlagt lejeloven og erhvervslejeloven. Ændringer i disse love, fx ændringer af regler for lejeregulering eller regler om opsigelse, kan påvirke Selskabets drift markant. Endvidere påvirker ændringer i regler om beskatning af udlejningsejendomme Selskabet direkte.

10. TRENDOPLYSNINGER

Der er ingen væsentlige ændringer i Selskabets forretning, forretningsomfang eller finansielle stilling siden udgangen af sidste regnskabsår. Det stigende renteniveau vil dog alt andet lige øge Selskabets renteomkostninger.

Selskabet holder nøje øje med den makroøkonomiske udvikling og den påvirkning den kan have på ejendomsmarkedet herunder inflation, renteniveau, forsyningskæder, national samt international politik samt krigen i Ukraine. Det forventes ikke at få en væsentlig indflydelse på Udsteders fremtidsudsigter for det igangværende regnskabsår.

11. RESULTATFORVENTNINGER ELLER -PROGNOSER

11.1 Udsteders resultatprognose for indeværende regnskabsår

Selskabet har for regnskabsåret 2022 udmeldt en resultatprognose, hvor der forventes et resultat af primært drift mellem DKK 17,0 mio. og DKK 20,0 mio., før værdiregulering af Selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat. Der forventes samlet for året positive værdireguleringer. Resultatprognosen er fortsat gældende.

11.2 Fortsat gældende resultatprognose og væsentlige antagelser for resultatprognosen

Selskabet offentliggør ikke budgetter men alene en resultatprognose for 2022, jf. pkt. 11.1. Resultatprognosen for 2022 har været udmeldt i forbindelse med aflægges af periodemeddelelse for 3. kvartal 2021 offentliggjort d. 30. november 2021, gentaget uændret i Årsregnskabet for 2021 offentliggjort d. 29. marts 2022, gentaget uændret i periodemeddelelse for 1. kvartal 2022 offentliggjort d. 19. maj 2022, gentaget uændret i

Delårsrapporten for første halvår 2022 offentliggjort d. 30. august 2022, og gentaget uændret i periodemeddelelsen for 3. kvartal 2022 offentliggjort d. 22. november 2022.

Resultatprognosen bygger på en forventning om uændret drift og forretningsomgang i forhold til det offentliggjorte Årsregnskab for 2021. Prognosen er forbundet med forretningsmæssig, driftsmæssig og økonomisk usikkerhed, hvoraf en stor del er uden for Selskabets kontrol, samt på forudsætninger vedrørende fremtidige forretningsmæssige beslutninger som muligvis vil blive ændret. Selskabets faktiske resultater kan afvige væsentligt fra den udmeldte resultatprognose, blandt andet som følge af forhold der omtales i afsnittet "Risikofaktorer", der bør læses i sammenhæng hermed. En væsentlig antagelse for resultatprognosen for 2022 er, at der ikke sker væsentlige køb og salg af ejendommen i perioden, renoveringer, ændret rente- leje- og tomgangs niveauer.

Antagelser for resultatprognosen for 2022, som Selskabets Ledelse har indflydelse på.

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

Antagelser for resultatprognosen for 2022, som Selskabets Ledelse ikke har indflydelse på.

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

11.3 Ledelsens erklæring om resultatprognosen – uændret regnskabsprincipper og historiske

Regnskabsoplysninger

Ledelsen erklærer med dette Prospekt, at resultatsprognosen for 2022 er i overensstemmelse med og tager udgangspunkt i uændrede regnskabsprincipper for Udsteder, og er sammenlignelige med de historiske regnskabsoplysninger, som der er gældende for Årsregnskabet for 2021.

12. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT DEN ØVERSTE LEDELSE

12.1 Navn, forretningsadresse og stilling

Copenhagen Capitals ledelsesorgan består af en Bestyrelse på 4 medlemmer, og en Direktion på én direktør. Forretningsadressen for alle i ledelsesorganet er Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K. Der er ingen slægtskab mellem individuelle Bestyrelses- og/eller Direktionsmedlemmer, idet bestyrelsesformanden dog er svoger til Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen.

Bestyrelsen blev valgt ved Selskabets årlige generalforsamling d. 26. april 2022. Bestyrelsen i Copenhagen Capital konstituerede sig med bestyrelsesmedlem Christian Rossing Lønberg som formand. Ved generalforsamlingen genopstillede hele Bestyrelsen, som alle blev genvalgt. Ledelsen består af:

Navn	Rolle	Udnævnelses år	Udløb af nuværende periode
Christian Rossing Lønberg	Formand	2021	2023
Paul Wissa Hvelplund	Medlem	2020	2023
Hans August Lund	Medlem	2018	2023
Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen	Medlem	2021	2023
Rasmus Bonde Greis	Direktør	2021	-

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

Christian Rossing Lønberg er bestyrelsesmedlem i Thyholm ApS, Cooper P/S, Cooper Invest Holding ApS, Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg. Direktør i Asminderød Finans ApS og Cooper P/S.

Han har indenfor de seneste 5 år været direktør i Ejendomsselskabet 2900 ApS, Life Group ApS og Riverlight Shipping.

Paul Wissa Hvelplund er bestyrelsesmedlem og direktør i Hvelplund Ejendomme ApS, E. Hvelplund ApS, P.W.H. ApS. Bestyrelsesformand i Thyholm ApS. Direktør i SA Hvelplund Holding ApS, JE Hvelplund Holding ApS, NM Hvelplund Holding ApS, Form Invest ApS, Thyholm Holding ApS.

Han har indenfor de seneste 5 år været bestyrelsesmedlem i CPM ApS og E.HV. ApS og bestyrelsesformand i Nordic Trade Coordinator ApS og Easystorage ApS.

Hans August Lund er direktør H.A.L Holding ApS, Niels Bohrs Alle 2A ApS, Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS, Strandhotellet 2020 ApS, DM Sustainable ApS, Islands Brygge 11 ApS, Sturlasgade, København ApS, RM80 ApS, Tomgårdsvej 28 ApS, ATLE ApS, COFOCO Le marché ApS, COFOCO Food ApS, Driftsselskabet Store Kongensgade 90 ApS, AL 119 ApS, Bragesgade 8A ApS, Hallegård Ejendom ApS, Engros ApS, Klima Invest ApS, Siemensens Gaard Svaneke ApS, Cofoco Food Holding ApS og Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS. Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Food Collective ApS, I/S Festivalen, KBH Københavns Møbelsnedkeri ApS, Bornholms Mosteri A/S, Den Grønne Rejse ApS, Ricco's Kaffe ApS, Hallegård Produktion ApS,

Han har indenfor de seneste 5 år været direktør i Danish Renewables 1 ApS, Bryggen 11 Holding ApS, Hermodsgade 24 ApS, Valhøjvej 13e ApS og Skurup Holding ApS. Bestyrelsesmedlem i 506 ApS.

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen er bestyrelsesmedlem i Cooper P/S og Cooper Invest Holding ApS.

Rasmus Bonde Greis er direktør i Bird Hill Properties Aps og Vida Boa ApS.
Han har tidligere været direktør i BHP Korsør Holding ApS.

Der er ingen i Bestyrelsen eller Direktionen, der har været involveret i svigagtige lovovertredelser, konkurser, bobehandlinger eller likvidationer indenfor de seneste fem år. Ligeså har ingen i Bestyrelsen eller Direktionen ikke tidligere fået frataget retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan inden for de seneste fem år.

12.2 Potentielle interessekonflikter

Copenhagen Capital identificerer de ejendomme, som Selskabet investerer i via trykte medier, internettet, ejendomsmæglere, andre markedsdeltagere samt øvrigt professionelt netværk. I alle tilfælde indgås aftaler på markedsvilkår, hvilket f.eks. sikres ved, at der i forbindelse med handelens indgåelse indhentes uvildig vurdering af ejendommen via Colliers, EDC, Nordicals eller en anden anerkendt valuar. Ledelsen er særligt opmærksomme på eventuelle interessekonflikter. I tilfælde hvor der indgår udstedelse af aktier til delvis finansiering af ejendoms køb, vil der som hidtil blive offentliggjort informationer om udstedelsens vilkår.

Paul Wissa Hvelplund, Christian Rossing Lønberg og Hans August Lund investerer alle i ejendommen udenfor Copenhagen Capital regi. Det er Selskabets opfattelse, at der ikke opstår interessekonflikter i bestyrelsesarbejdet for Copenhagen Capital.

Rasmus Bonde Greis investerer i ejendommen udenfor Copenhagen Capital regi, det er Selskabets opfattelse at der ikke opstår interessekonflikter i direktionsarbejdet for Copenhagen Capital.

Udover førnævnte findes der ikke andre tilstedeværende interessekonflikter.

13. AFLØNNING OG GODER

Bestyrelsen aflønnes med et fast årligt basisvederlag, der betales kontant. Størrelsen af basishonoraret og eventuelle incitament for det indeværende regnskabsår indstilles hvert år til generalforsamlingens godkendelse. Formanden modtager 8 x basisvederlaget grundet de udvidede arbejdsopgaver. Udgifter forbundet med bestyrelsesmøder betales af Selskabet.

Direktionens medlemmer aflønnes med et fast honorar og med incitaments aflønning. Ved fastsættelsen af den samlede aflønning af Direktionen skal Bestyrelsen tage hensyn til Selskabets status og finansielle situation, både på kort og mellemlang sigt, den enkelte direktørs kompetencer og arbejdsindsats, opgavernes omfang og karakter samt Selskabets interesse i at kunne tiltrække og fastholde en kvalificeret Direktion. Bestyrelsen fastsætter Direktionens faste grundhonorar hvert år efter individuel forhandling. Endvidere kan Direktionens medlemmer tildeles personalegoder. Direktionen indgår i Selskabets warrantprogram for nøglemedarbejdere.

Både Bestyrelse, Direktion og medarbejdere modtager kun honorar fra modervirksomheden, hvorfor der ikke udbetales honorar fra Selskabets datterselskaber.

Hverken Selskabet eller dennes datterselskaber har henlagt eller opsparet til pensioner, fratrædelse eller lignende goder til Bestyrelsen, Direktionen og tilsynsorganerne.

Selskabet har hverken ydet lån, stillet garantier, eller påtaget sig andre forpligtelser over for eller på vegne af Bestyrelsen eller nogen af dens medlemmer.

Nedenstående tabel viser oversigten over Bestyrelsens vederlag samt Direktionens vederlag for regnskabsåret 2021 og 2022, idet sidstnævnte følger af den på generalforsamlingen den 26. april 2022 godkendte vederlagspolitik.

Aflønning 2021

Navn	Rolle	Fast honorar	Variabelt honorar	Samlet vederlag
Christian Rössing Lønberg	Formand	150.000	400.000	550.000
Paul Wissa Hvelplund	Medlem	75.000	0	75.000
Hans August Lund	Medlem	75.000	0	75.000
Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen	Medlem	75.000	0	75.000
Rasmus Bonde Greis	Direktør	340.000	125.000	465.000
Egil Rindorf	Interim Direktør	600.000	0	600.000
Lars Falster	Tidl. Adm. Direktør	351.333	0	351.333

Aflønning 2022 (i henhold til vederlagspolitik)

Navn	Rolle	Fast honorar	Variabelt honorar	Samlet vederlag
Christian Rössing Lønberg	Formand	800.000	0	800.000
Paul Wissa Hvelplund	Medlem	100.000	0	100.000
Hans August Lund	Medlem	100.000	0	100.000
Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen	Medlem	100.000	0	100.000
Rasmus Bonde Greis	Direktør	1.020.000	0	1.020.000

14. BESTYRELSES ARBEJDSPRAKSIS

Selskabets Bestyrelse udgør den øverste ledelse, og dens arbejde er reguleret af en forretningsorden, som er udarbejdet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser. Bestyrelsen udarbejder en forretningsorden for udøvelse af sit hverv og sørger samtidig for en forsvarlig organisation af Selskabets virksomhed.

14.1 Nuværende embedsperioder

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og op til 3 suppleanter. Alle bestyrelsesmedlemmer er valgt for et år ad gangen, hvorfor embedsperioden for ovennævnte bestyrelsesmedlemmer udløber ved den ordinære generalforsamling.

Til ledelse af den daglige virksomhed ansætter Bestyrelsen en Direktion. Nuværende direktør, Rasmus Bonde Greis, tiltrådte Direktionen den 31. august 2021.

14.2 Aftaler eller forståelse i relation til valg af Bestyrelsen

Selskabet er ikke bekendt med aftaler eller forståelser, hvorefter en person er blevet medlem af Selskabets Bestyrelse.

Selskabet har ikke indgået aftaler med Bestyrelsesmedlemmerne eller Direktionen om vederlag ved ophør af embedsperioderne.

14.3 Oplysninger om udsteders revisionsudvalg og aflønningsudvalg.

På baggrund af Copenhagen Capitals størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der ikke pt. at være behov for at nedsætte særlige ledelsesudvalg, herunder et revisionsudvalg, nomineringsudvalg eller et vederlagsudvalg. Vederlagspolitikken vedtages årligt på den ordinære generalforsamling.

14.4 Opfyldelse af kravene for god virksomhedsledelse

Copenhagen Capital A/S følger ordningen for god virksomhedsledelse udstedt af Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger af 2. december 2020. Anbefalingerne er offentligt tilgængelige på hjemmesiden www.corporategovernance.dk.

Som børsnoteret Selskab, er det et krav, at Copenhagen Capital enten følger disse retningslinjer, eller i modsat fald giver en forklaring på, hvorfor reglerne ikke følges. Nedenfor er det beskrevet hvilke anbefalinger, som Selskabet ikke følger sammen med en kommentar til, hvorfor sådan et punkt ikke følges.

1.1.3. Komitéen anbefaler, at selskabet offentliggør kvartalsrapporter.

"Selskabet følger ikke anbefalingen under hensyn til selskabets størrelse og hensyn til ressource- og omkostningsforbrug."

1.4.2. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen godkender en skattepolitik, der gøres tilgængelig på selskabets hjemmeside.

"Selskabet har ikke udarbejdet nogen skattepolitik"

2.2.1. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen udover en formand har en næstformand, som kan træde til ved formandens forfald og i øvrigt være en tættere sparringspartner for formanden.

"Selskabet følger indtil videre ikke anbefalingen af hensyn til selskabets og bestyrelsens størrelse og hensyn til ressource- og omkostningsforbrug. Det vurderes, at ved evt. forfald fra bestyrelsesformanden kan et andet bestyrelsesmedlem overtage opgaven, og bestyrelsessuppleanten hurtigt tiltræde, eller at ekstraordinær generalforsamling hurtigt kan gennemføres."

3.4.1. Komitéen anbefaler, at ledelsen i ledelsesberetningen beskriver:

- ledelsesudvalgenes væsentligste aktiviteter og antallet af møder i årets løb, og
- medlemmerne af det enkelte ledelsesudvalg, herunder udvalgets formand og medlemmernes uafhængighed.

Det anbefales derudover, at ledelsesudvalgenes kommissorier offentliggøres på selskabets hjemmeside.

"Med baggrund af selskabets størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der ikke pt. at være behov for at nedsætte særskilte ledelsesudvalg. Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand. Alle relevante emner behandles i den samlede bestyrelse, og hvis nødvendigt afholdes ekstraordinære bestyrelsesmøder."

3.4.2. Komitéen anbefaler, at ledelsesudvalg alene består af bestyrelsesmedlemmer, og at flertallet af et ledelsesudvalgs medlemmer er uafhængige.

"Der henvises til 3.4.1"

3.4.3. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen nedsætter et revisionsudvalg og udpeger en formand for revisionsudvalget, der ikke er bestyrelsens formand. Komitéen anbefaler, at revisionsudvalget udover de i lovgivningen fastlagte opgaver bistår bestyrelsen med at:

- føre tilsyn med rigtigheden af offentliggjorte finansielle oplysninger, herunder regnskabspraksis på de væsentligste områder, væsentlige regnskabsmæssige skøn og transaktioner med nærtstående parter,
- gennemgå de interne kontrol- og risikoområder for at sikre styring af de største risici, herunder også i relation til udmeldte forventninger,
- vurdere behovet for intern revision,
- forestå evaluering af den generalforsamlingsvalgte revisor,
- gennemgå revisionshonoraret til den generalforsamlingsvalgte revisor,
- føre tilsyn med grænserne for ikke-revisionsydelser udført af den generalforsamlingsvalgte revisor, og
- sikre regelmæssig dialog mellem den generalforsamlingsvalgte revisor og bestyrelsen, bl.a. ved at bestyrelsen og revisionsudvalget mindst en gang årligt har møde med revisor, uden at direktionen er til stede.

Hvis bestyrelsen på grundlag af en indstilling fra revisionsudvalget beslutter at nedsætte en intern revisionsfunktion, har revisionsudvalget til opgave at:

- udarbejde kommissorium og anbefalinger om udvælgelse, ansættelse og afskedigelse af lederen af den interne revision og budgettet til afdelingen,
- påse, at den interne revision har tilstrækkelige ressourcer og kompetencer til at kunne udføre sin rolle, og
- overvåge direktionens opfølgning på den interne revisions konklusioner og anbefalinger.

"Der henvises til 3.4.1"

3.4.4. Komitéens anbefaler, at bestyrelsen nedsætter et nomineringsudvalg, som mindst har følgende forberedende opgaver:

- beskrive de påkrævede kvalifikationer for en given post i bestyrelsen og direktionen, det skønnede tidsforbrug for de forskellige poster i bestyrelsen samt kompetencer, viden og erfaring, der er/bør være i de to ledelsesorganer,
- årligt vurderer bestyrelsens og direktionens struktur, størrelse, sammensætning og resultater samt udarbejde anbefalinger til bestyrelsen om eventuelle ændringer,
- i samarbejde med formanden forestå den årlige bestyrelsesevaluering og vurdere de enkelte ledelsesmedlemmers kompetencer, viden, erfaring og succession samt rapportere til bestyrelsen herom,
- forestå rekruttering af nye bestyrelses- og direktionsmedlemmer og indstille kandidater til bestyrelsens godkendelse,
- sikre, at der er en succesionsplan for direktionen,
- overvåge direktionens politik for ansættelse af ledende medarbejdere, og
- overvåge, at der udarbejdes en politik for mangfoldighed til godkendelse i bestyrelsen.

"Der henvises til 3.4.1"

3.4.5. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen nedsætter et vederlagsudvalg, som mindst har følgende forberedende opgaver:

- udarbejde udkast til vederlagspolitikken til bestyrelsens godkendelse forud for indstilling til generalforsamlingens godkendelse,
- fremkomme med oplæg til bestyrelsen om vederlag til medlemmer af direktionen,
- fremkomme med oplæg til bestyrelsen om vederlag til medlemmer af bestyrelsen med henblik på indstilling til generalforsamlingen,
- sikre, at ledelsens vederlag følger selskabets vederlagspolitik og vurderingen af den enkeltes indsats, og
- bistå med at udarbejde den årlige vederlagsrapport til bestyrelsens godkendelse forud for indstilling til generalforsamlingens vejledende afstemning.

"Der henvises til 3.4.1"

3.5.1. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen en gang årligt gennemfører en bestyrelsesevaluering og mindst hvert tredje år inddrager ekstern bistand i evalueringen. Komitéen anbefaler, at evalueringen har fokus på anbefalingerne om bestyrelsens arbejde, effektivitet, sammensætning og organisering, jf. anbefaling 3.1.-3.4. ovenfor, og som minimum altid omfatter følgende emner:

- bestyrelsens sammensætning med fokus på kompetencer og mangfoldighed,
- bestyrelsens og det enkelte medlems bidrag og resultater,

- samarbejdet i bestyrelsen og mellem bestyrelsen og direktionen,
- formandens ledelse af bestyrelsen,
- udvalgsstrukturen og arbejdet i udvalgene,
- tilrettelæggelsen af bestyrelsesarbejdet og kvaliteten af bestyrelsesmaterialet, og
- bestyrelsesmedlemmernes forberedelse til og aktive deltagelse i møderne.

"Bestyrelsen foretager en evalueringsproces årligt. Med baggrund af selskabets størrelse samt bestyrelsen kompetencer og arbejdsform, vurderes der pt. Ikke at være behov for ekstern bistand. Formanden redegør for bestyrelsesevalueringen, herunder processen og overordnede konklusioner på generalforsamlingen."

3.5.2. Komitéen anbefaler, at den samlede bestyrelse drøfter resultatet af bestyrelsesevalueringen, og at processen for evalueringen samt evalueringens overordnede konklusioner omtales i ledelsesberetningen, på selskabets hjemmeside samt på selskabets generalforsamling.

"Bestyrelsen foretager en evalueringsproces årligt. Med baggrund af selskabets størrelse samt bestyrelsen kompetencer og arbejdsform, vurderes der pt. Ikke at være behov for ekstern bistand. Formanden redegør for bestyrelsesevalueringen, herunder processen og overordnede konklusioner på generalforsamlingen."

5.1.2. Komitéen anbefaler, at bestyrelsen etablerer en whistleblowerordning, som giver medarbejdere og andre interessenter mulighed for at rapportere alvorlige forseelser eller mistanke herom på en hensigtsmæssig og fortrolig måde, og at der er en procedure for håndtering af sådanne whistleblowersager.

"Det vurderes, at den meget lille organisation ikke nødvendiggør et forholdsmæssigt stort set-up, men at de få ansatte altid kan henvende til sig til direktion eller bestyrelsesformand, hvis nødvendigt."

14.5 Mulige væsentlige effekter på virksomhedsledelsen

Selskabet har ikke kendskab til fremtidige ændringer i sammensætningen af Bestyrelse og udvalg.

15. PERSONALE

15.1 Antallet af medarbejdere

Copenhagen Capital A/S har de seneste 12 måneder beskæftiget 3 fuldtidsansatte og 2 deltidsansatte inklusive Ledelsen.

15.2 Aktiebeholdninger og aktieoptioner

De eneste aktieoptioner som er udstedt i Copenhagen Capital er warrants.

Pr. Prospektdatoen ejer følgende personer i Bestyrelsen og Direktionen aktier, direkte eller indirekte i Copenhagen Capital A/S:

Navn	Antal aktier eller warrants i Udsteder pr. Prospektdatoen
Christian Rossing Lønberg	Nærtstående ejer 9.900.000 stk. Stamaktier og 50.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024
Paul Wissa Hvelplund	Ejer 15.314.861 stk. stamaktier og 15.248.916 stk. Præferenceaktier 2024. Nærtstående ejer 135.654 stk. Stamaktier og 45.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024
Hans August Lund	Ejer 2.200.000 stk. Stamaktier
Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen	Nærtstående ejer 9.900.000 stk. Stamaktier og 50.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024
Rasmus Bonde Greis	Ejer 47.366 stk. stamaktier og 480.087 stk. Stamaktie warrants

15.3 Ordninger vedrørende personalets interesser i udstederens kapital

Der henvises til pkt. 15.2. Selskabets direktør, men ingen andre medarbejdere, har warrants i Selskabet, der kan udnyttes til tegning af Stamaktier.

16. STØRRE AKTIONÆRER

Copenhagen Capital havde pr. Prospektdatoen mere end 900 aktionærer. Pr. Prospektdatoen har Selskabet følgende aktionærer, der har meddelt, at de direkte og indirekte ejer mere end 5% af aktie- eller stemmekapitalen.

Storaktionærer	Aktiekapital andel	Stemmeret andel
P.W.H. ApS	25-33,33%	25-33,32%
Cooper Invest Holding ApS	10-14,99%	20-24,99%
Atlas Equity ApS	10-14,99%	20-24,99%
Bossen Gruppen ApS	10-14,99%	10-14,99%
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	10-14,99%	0-4,99%

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

17. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

17.1 Detaljer om transaktioner med nærtstående parter

Ud over hvad der allerede er oplyst i Årsregnskab 2021, har der i første halvår 2022 været følgende transaktioner med nærtstående parter:

Koncernen har i 2022 modtaget DKK 577.411 i leje af bolig fra bestyrelsesmedlem Hans August Lund og DKK 84.678 i leje af bolig fra bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg.

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

18. OPLYSNINGER OM UDSTEDERENS FINANSIELLE STILLING

18.1 Historiske regnskabsoplysninger

18.1.1 Reviderede historiske regnskabsoplysninger

For så vidt angår reviderede historiske regnskabsoplysninger for de seneste 3 år henvises for så vidt angår selve regnskabstallene til pkt. 7.1.1 "Udsteders finansielle tilstand, ændringer heri og driftsresultater"

Selskabets fuldstændige årsrapporter for 2019-21 kan tilgås som angivet i pkt. 21.1. Heraf fremgår også regnskabsprincipper og noter.

Delårsrapporten for første halvår 2022 er ikke revideret. De historiske regnskabsoplysninger er revideret uafhængigt.

Revisionsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med direktiv 2006/43/EF og forordningen (EU) nr. 537/2014.

Revisor har ikke taget forbehold ved revisionspåtegningen eller nægtet at give revisionspåtegning.

Årsregnskabet for 2021 er revideret af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (cvr.nr. 33963556), der er uafhængig af Koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab erklærer i Årsrapporten for 2021, at

”Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomst- opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Deloitte Statsautoriseret Revisoranpartsselskabet har i Årsrapporten for 2021 ikke taget forbehold eller henvist til specialforhold.

Årsregnskabet for 2020 er revideret af EY Godkendt Revisionspartnerselskab (cvr.nr. 30700228), der er uafhængig af Koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab erklærer i Årsrapporten for 2020, at koncernregnskabet og årsregnskabet for 2020 giver et retvisende billede af Koncernens og Moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af Koncernens og Moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 og er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav til årsregnskabsloven.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab har i Årsrapporten for 2020 taget forbehold og henvist til følgende specialforhold:

Markedsmisbrugsforordningen

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

Bogføringsloven

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

Egil Rindorff, den da fungerende direktør, havde på den ordinære generalforsamling den 26. april 2022 forklaret, at de af EY nævnte forhold var afsluttet uden konsekvenser for Selskabet.

Bestyrelsesformanden havde allerede på den ordinære generalforsamling den 27. april 2021 oplyst, at de manglende bilag efterfølgende var lokaliseret.

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

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

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

18.1.2 Ændring af regnskabsafslutningsdato

Udsteder har ikke ændret regnskabsafslutningsdatoen indenfor de seneste 36 måneder.

18.1.3 Regnskabsstandarder

Udsteder aflægger regnskaber i overensstemmelse med internationale standarder, som Den Europæiske Union har tilsluttet sig ved forordning (EF) nr. 1606/2002.

18.1.4 Ændring af regnskabsrammerne

Udsteder forventer ikke at ændre regnskabsrammer fra 2021 til 2022.

18.1.5 Minimumsindhold i regnskabsoplysningerne

Se pkt. 18.1 (Historiske regnskabsoplysninger) med henvisning til pkt. 7.1.1. for balance, resultatopgørelse, opgørelse af egenkapitalbevægelser og pengestrømsanalyse.

Selskabets fuldstændige årsrapporter for 2019-21 kan tilgås som angivet i pkt. 21.1. Heraf fremgår også regnskabsprincipper og noter.

18.1.6 Koncernregnskab

De i Prospektet indeholdte regnskabstal er på konsolideret basis for Udsteder og dets datterselskaber.

18.1.7 Regnskabsoplysningernes alder

Balancedatoen på det seneste års reviderede regnskabsoplysninger er ikke ældre end 16 måneder.

18.2 Midlertidige oplysninger og andre regnskabsoplysninger

18.2.1. Kvartals- og halvårsregnskaber

Der henviser til pkt. 18.1.1, hvoraf det fremgår, at Delårsrapporten for først halvår 2022 ikke er revideret.

18.3 Revision af historiske årsregnskabsoplysninger

18.3.1. Historiske regnskabsoplysninger revideret uafhængigt

Der henvises til pkt. 18.1.1

18.3.2. Angivelse af de øvrige oplysninger i registreringsdokumentet, som er revideret af revisorerne

Ingen

18.3.3. Oplysninger i registreringsdokumentet, der ikke kommer fra udsteders reviderede regnskaber, skal kilden anføres

Ingen, bortset fra Delårsrapporten for først halvår 2022, der hidrører fra Selskabet.

18.4 Proforma regnskab

18.4.1 Ingen væsentlige bruttoændringer, hvorfor der ikke er udarbejdet et proforma regnskab.

18.5 Udbyttepolitik

For både 18.5.1 (Udbyttepolitik) og 18.5.2 (Udbytte pr. aktie)

Copenhagen Capital har som målsætning årligt 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 mens 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.

Udbyttebetalingen for de seneste 3 regnskabsår er beskrevet i tabellen nedenfor.

Aktieklasse / år	2019	2020	2021
Stamaktier	0,00 DKK	0,00 DKK	0,40 DKK
8% Præferenceaktier 2024	0,08 DKK	0,08 DKK	0,08 DKK
40% Præferenceaktier 2032	-	-	-

Der er pr. Prospektdatoen ikke udstedt aktier i aktieklassen 40% Præferenceaktier 2032 (de Udbudte Præferenceaktier).

Selskabet forventer at udbetale udbytte i forlængelse af den årlige generalforsamling og senest 1. maj 2023. Der udbetales ikke udbytte på 40% Præferenceaktierne 2032 for regnskabsåret 2022, og de modtager ikke udbytte i forbindelse med Selskabets ordinære generalforsamling 2023.

18.6 Rets- og voldgiftssager

Selskabet har ikke i de seneste tolv måneder eller i den nære fortid været involveret i rets- eller voldgiftssager, der har haft væsentlig indflydelse på Selskabets finansielle stilling eller resultater.

18.7 Væsentlige forandringer i udsteders finansielle stilling

18.7.1. Beskrivelse af væsentlige ændringer i koncerns finansielle stilling

Der er ikke siden udgangen af seneste regnskabsperiode indtruffet væsentlige ændringer i Selskabets finansielle stilling.

19. YDERLIGERE OPLYSNINGER

19.1 Aktiekapital

19.1.1. Den udstedte kapital og for hver aktieklasse

Copenhagen Capital har i alt tre aktieklasser, Stamaktier, 8% Præferenceaktier 2024 og 40% Præferenceaktier 2032. Hver Stamaktie giver én stemme ved Selskabets generalforsamling. Præferenceaktier har ingen stemmerettigheder og har ikke repræsentationsret jf. Selskabslovens § 46, stk. 2.

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

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

- en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionæerne),
- eventuelt udbytte, og/eller
- Selskabets likvidation,

det vil sige sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af Præferenceaktier, idet 8% Præferenceaktierne 2024 er foranstillet 40% Præferenceaktierne 2032 (de Udbudte Præferenceaktier). Præferenceretten svarer til det årlige præferenceafkast tillagt det nominelle beløb. Årlige dividender kan dog udbetales til Stamaktierne, når Præferenceaktierne har modtaget dividende svarende til det årlige præferenceafkast, jf. Vedtægternes § 2.10.

Selskabet kan ikke indløse Stamaktier.

Selskabet har mulighed for at indløse 8% Præferenceaktier 2024 helt eller delvist. For 8% Præferenceaktier 2024 fastsættes kursen som følger: Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2020, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 1,75 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes derefter, men 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. 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. Henset til kursforskellen mellem Selskabets Stamaktier og 8% Præferenceaktierne 2024, må de 8% Præferenceaktier 2024, der ikke bliver tilbagekøbt i forbindelse med det Betingede Købstilbud, forventes indløst efter ovenstående vedtægtsbestemmelse forud for den 1. januar 2025 og nok også forud for 1. januar 2024.

Selskabet har mulighed for at indløse de Udbudte Præferenceaktier helt eller delvist. Indløsningskursen DKK 10 pr. 40% Præferenceaktie 2032 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, 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.

Navn	ISIN	Antal stk.	Antal stk. udstående pr. 1. januar 2022	Antal stk. udstående 31. december 2022 (dvs. med fradrag for egne aktier)
Stamaktier	DK0060093607	49.019.913	48.931.371	47.254.630
8% Præferenceaktier 2024	DK0060732980	50.000.000	50.000.000	50.000.000
40% Præferenceaktier 2032	DK0061930641	-	0	0

Selskabets aktiekapital består af 99.019.913 aktier af nominelt DKK 1,00, fordelt på 49.019.913 stk. Stamaktier og 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024. Der er endnu ikke udstedt aktier i 40% Præferenceaktier 2032 (de Udbudte Præferenceaktier).

De 49.019.913 stk. Stamaktier er udstedt i ISIN DK0060093607 og er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024 er udstedt i ISIN DK0060732980 og optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S.

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

19.1.2. Aktier der ikke repræsenterer kapitalen

Copenhagen Capital har ikke udstedt aktier, der ikke repræsenterer aktiekapitalen. Selskabets 8% Præferenceaktier 2024 og 40% Præferenceaktier 2032 har dog ikke repræsentationsret.

19.1.3. Antal, bogført værdi og pålydende værdi i udsteder, som ejes af eller på vegne af udsteder selv eller dennes datterselskaber

Bestyrelsen i Copenhagen Capital er i henhold til generalforsamlingsbeslutning, jf. Vedtægterne § 2.8, bemyndiget til frem til 1. april 2027 at lade Selskabet erhverve egne kapitalandele med en pålydende værdi på indtil 50% af Selskabets samlede stamaktiekapital og op til hele Selskabets præferenceaktiekapital.

Selskabet ejer pr. Prospekt dagen stk. 1.765.283 Stamaktier i Udsteder svarende til 1,78% af Selskabets samlede aktiekapital og 3,60% af Selskabets Stamaktiekapital. Ingen af datterselskaberne ejer pr. Prospekt dagen aktier i Udsteder. Selskabet ejer pr. Prospekt dagen stk. 0 8% Præferenceaktier 2024.

19.1.4. Konvertible værdipapirer og warrants

Bestyrelsen er indtil den 1. april 2025 bemyndiget til ad en eller flere omgange at udstede warrants uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, som giver ihændehaverne ret til at tegne Stamaktier i Selskabet for op til nominelt DKK 2.500.000 og til at beslutte de dertil hørende kapitalforhøjelser. Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for sådanne warrants. Udstedte warrants, der bortfalder uudnyttet eller tilbageføres til Selskabet, kan genudstedes eller genanvendes. Bemyndigelsen til udstedelse af warrants og vilkår herfor fremgår af Vedtægternes § 2.9.

Bestyrelsen har udnyttet denne bemyndigelse ved udstedelse af nominelt DKK 2.500.000 warrants på vilkår beskrevet i bilag 1 og 2 til Vedtægterne. Af de udstedte warrants er pr. Prospekt dato 1.519.913 stk. udnyttet svarende til nom. DKK 1.519.913.

Pr. Prospektdatoen er bemyndigelserne udnyttet ved udstedelse af i alt nom. 480.087 stk. warrants til Direktionen. De generelle vilkår for tildeling af warrants er beskrevet i Selskabets Vedtægter, ligesom der i tildelingsbreve til det enkelte direktionsmedlem er aftalt specifikke vilkår.

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

Copenhagen Capital har pr. Prospektdatoen ikke udstedt optioner.

19.1.5. Oplysninger om og betingelser for eventuelle overtagelsesrettigheder

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

19.1.6. Koncernmedlemmers kapital tilknyttet optioner

Selskabet har ikke sådan kapital.

19.1.7. Aktiekapitalens udvikling med vægt på oplysninger om ændringer i historiske regnskabsperiode

Den samlede aktiekapital har udviklet sig fra den 1. januar 2019 at udgøre nom. DKK 76.880.953 fordelt på nom. DKK 45.500.000 Stamaktier og nom. DKK 31.380.953 8% Præferenceaktier 2024 til den 31. december 2022 at udgøre nom. DKK 99.019.913 fordelt på nom. DKK 49.019.913 Stamaktier og nom. DKK 50.000.000 8% Præferenceaktier 2024 inden udstedelsen af de Udbudte Præferenceaktier.

19.2 Stiftelsesoverenskomst og selskabsvedtægter

19.2.1. Kort beskrivelse af udsteders vedtægtsmæssige formål

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed inden for aktier, obligationer, fordringer og udlån, ejendomme og valuta samt anden virksomhed relateret ovennævnte aktiver, blandt andet udlejning af ejendomme for at opnå langsigtet egenkapitalafkast. Selskabets formål fremgår af § 1.2 i Selskabets Vedtægter.

19.2.2. Aktieklasser og deres rettigheder, præferencer og restriktioner

For så vidt angår Selskabets aktiekapital henvises til pkt. 19.1 ovenfor.

19.2.3. bestemmelser i vedtægter, der kan medføre, at en ændring i kontrollen med udsteder forsinkes, udskydes eller forhindres

Ingen

20. VÆSENTLIGE KONTRAKTER

20.1 Et kort resumé af væsentlige kontrakter

Udsteder har ingen væsentlige kontrakter, bortset fra lejekontrakter, realkreditlån, aftaler om køb og salg af ejendomme og lignende aftaler i den ordinære drift, der alle vurderes indgået på markedsmæssige vilkår.

21. TILGÆNGELIGE DOKUMENTER

21.1 En erklæring om, at følgende dokumenter kan besigtiges

Følgende dokumenter ligger til gennemsyn inden for almindelig forretningstid alle dage (undtagen lørdage, søndage og helligdage) på Selskabets hovedsæde på adressen Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K, Danmark.

- Selskabets stiftelsesdokument
- Selskabets Vedtægter - <https://copenhagencapital.dk/investor-relations/vedtaegter/>

- Årsrapporter for regnskabsårene 2019, 2020 og 2021 der er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS og yderligere krav i årsregnskabsloven - <https://copenhagencapital.dk/investor-relations/regnskaber/>
- Delårsrapport for første halvår 2022 – ikke revideret - <https://copenhagencapital.dk/investor-relations/regnskaber/>
- Prospektet

Ovenstående dokumentationsmateriale er, på nær stiftelsesdokument for Copenhagen Capital og Prospektet, tilgængelige på Selskabets hjemmeside www.copenhagencapital.dk.

Selskabets årsrapporter og Vedtægter kan desuden rekvireres hos Erhvervsstyrelsen.

Hverken indholdet af www.copenhagencapital.dk eller af Copenhagen Capitals hjemmeside i øvrigt er indarbejdet ved henvisning eller udgør på anden måde en del af dette Prospekt bortset fra som angivet i dette pkt. 21.1.

DEL 2 - VÆRDIPAPIRNOTE

1. ANSVARLIGE

1.1. Angive hvilke personer, der er ansvarlige for registreringsdokument eller dele af det
(Se afsnit "Ansvarlige")

1.2. Erklæring fra de ansvarlige om, at oplysninger efter deres bedste vidende er i overensstemmelse med fakta
(Se afsnit "Ansvarlige")

1.3. Udtalelse eller rapport fra en ekspert
Der indgår ikke udtalelser eller rapporter fra eksperter i Prospektet.

1.4. Oplysningerne fra tredjemand
Prospektet beror på Selskabets informationer. Der er ikke anvendt eksterne kilder.

1.5. Erklæring fra Finanstilsynet
(Se afsnit "Ansvarlige")

2. RISIKOFAKTORER

(Se afsnit "Risikofaktorer")

3. VÆSENTLIGE OPLYSNINGER

3.1 Erklæring om driftskapital

Ledelsen vurderer, at driftskapitalen er tilstrækkelig til at dække Udsteders behov i 12 måneder fra Prospektdatoen, uanset hvor mange der accepterer det Betingede Købstilbud.

3.2 Kapitalisering og gældssituation

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

Koncernens samlede gæld pr. 30. november 2022 var på DKK 549,4 mio.

Ud af den samlede gæld udgør DKK 415,6 mio. comitted realkredit eller realkreditlignende gæld, mens DKK 133,7 mio. er usikret gæld i forbindelse med deposita, udskudt- og lovpligtig skat (anslået) og anden gæld.

Selskabet har pr. 30. november 2022 et kontant indestående på DKK 85,9 mio.

Garanteret og ikke garanteret gæld

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

Sikret og usikret gæld

De samlede gældsforpligtelser pr. 30. november 2022 udgør DKK 549,4 mio., hvoraf DKK 415,6 mio. er sikret ved pant i Koncernens ejendomme.

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

3.3 Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen

Udsteder er ikke bekendt med fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen og eventuelle interessekonflikter heraf.

3.4 Baggrund for udstedelsen og anvendelse af provenuet

Udstedelsen har det primære formål at finansiere tilbagekøb eller indløsning af 8% Præferenceaktierne 2024 forud for den 31. december 2024. Udstedelsen sker endvidere med henblik på at styrke kapitalberedskabet i Selskabet, der anvendes i den løbende drift, til køb af ejendomme, modernisering, investering m.v. i den eksisterende ejendomsportefølje. Såfremt alle udestående 8% Præferenceaktier 2024 tilbagekøbes og Udbuddet fuldtegnes, vil fordelingen af provenuet være som følger:

Nettoprovenu ved fuldtegning af Udbud (DKK)	Tilbagekøb af samtlige udestående 8% Præferenceaktier 2024 (DKK)	Provenu til styrkelse af kapitalberedskab og anvendelse i løbende drift (DKK)
104.000.000	104.000.000	0

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

4.1 Værdipapirtype, ISIN-kode, aktieklasser

I dette Prospekt ansøges der om at udstede og optage op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032, som udstedes i en ISIN-kode DK0061930641, til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Aktietegnere vil i første omgang den 31. januar 2023 modtage levering af allokerede aktier i midlertidig ISIN-kode DK0062264859, men denne ombyttes den 3. februar 2023 med den nævnte endelige ISIN-kode.

Den første handels- og officielle noteringsdag for 40% Præferenceaktier 2032 forventes at være den 3. februar 2023. Den midlertidige ISIN-kode vil ikke blive optaget til handel og officiel notering.

4.2 Det retsgrundlag, som værdipapirerne er udstedt på

De Udbudte Præferenceaktier udstedes i henhold til dansk ret. Det samme gælder for de aktier, som Udsteder allerede har udstedt.

4.3 Navnenoterede eller ihændehaverpapirer

Værdipapirerne er navnenoterede og elektroniske.

4.4 Anvendt valuta ved udstedelsen

De Udbudte Præferenceaktier udstedes i DKK.

4.5 En beskrivelse af rettigheder, herunder begrænsninger

a) Udbytterettigheder (ifølge Vedtægterne § 2.10)

- i. 40% Præferenceaktier 2032 oppebærer udbytte for hele 2023 dvs. fra den 1. januar 2023 til den 31. december 2023, der forventes udbetalt efter Selskabets ordinære generalforsamling i 2024, og derefter årligt. Der udbetales derfor ikke udbytte på 40% Præferenceaktierne 2032 for regnskabsåret 2022, og de modtager ikke udbytte i forbindelse med Selskabets ordinære generalforsamling 2023.
- ii. Forældelsesfrist for udbytter følger gældende lovgivning.
- iii. Der er ingen særlige udbytterestriktioner, og procedurer for udbetalinger følger gældende lovgivning.
- iv. 40% Præferenceaktier 2032 giver, subsidiært i forhold til 8% Præferenceaktierne 2024, fortrinsret til provenu ved udlodninger fra Selskabet som følge af (1) en nedsættelse af aktiekapitalen (med udlodning til aktionærerne), (2) eventuelt udbytte og/eller (3) Selskabets likvidation. Det vil sige, at sådanne udbetalinger skal først og fremmest foretages til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024 dernæst til indehaverne af 40% Præferenceaktier

2032. Præferenceretten skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på henholdsvis 8 procent og 40 procent, det vil sige DKK 0,40 per 40% Præferenceaktie 2032 à DKK 1. I tilfælde af Selskabets likvidation skal præferenceaktionærerne tillige forlods modtage et beløb svarende til den kurs, hvortil præferenceaktierne kunne være indløst af Selskabet.

- v. Det årlige præferenceafkast udbetales i forlængelse af Selskabets årlige generalforsamling, forudsat at generalforsamlingen vedtager det.
 - vi. Et eventuelt provenu ved udlodninger udover den præferenceret, der tilkommer 8% Præferenceaktierne 2024 og 40% Præferenceaktierne 2032, tilkommer Stamaktierne.
 - vii. Ved udbetalinger af udbytte på den ordinære generalforsamling, kan udbytte endvidere udbetales til Stamaktierne, når 8% Præferenceaktierne 2024 og 40% Præferenceaktierne 2032 har fået deres årlige præferenceafkast, såfremt det sammen med præferenceafkastet kan rummes inden for årets ordinære resultat.
- b) Der er ikke knyttet stemmeret til de Udbudte Præferenceaktier jf. Vedtægterne § 3.10. Præferenceaktierne har heller ikke repræsentationsret, jf. selskabslovens § 46, stk. 2.
- c) Alle kapitalejere i Selskabet har lige fortegningsret ved udstedelse af 40% Præferenceaktier 2032 og 8% Præferenceaktier 2024, medmindre generalforsamlingen beslutter at fravige fortegningsretten. Bestyrelsen er bemyndiget til at udstede op til nominelt DKK 40.000.000 40% Præferenceaktier 2032 uden fortegningsret for bestående aktionærer, jf. Vedtægternes § 2.7.1 (B). De Udbudte Præferenceaktier udstedes af Bestyrelsen ved brug af bemyndigelsen i Vedtægternes § 2.7.1 (B), hvorfor der ikke er fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Indehavere af Stamaktier har fortegningsret ved udstedelse af Stamaktier, jf. Vedtægternes § 2.11.
- d) Ret til andel i Udsteders udbytte – se ovenover (pkt. 4.5 a) iv.)
- e) Ret til andel i eventuelt likvidationsprovenu – se ovenover (pkt. 4.5 a) iv.)
- f) Bestyrelsen kan til enhver tid træffe beslutning om, at kapitalejerne af Præferenceaktier skal lade deres Præferenceaktier indløse helt eller delvist af Selskabet, jf. selskabsloven § 69. De Udbudte Præferenceaktier kan dog først indløses, når 8% Præferenceaktierne 2024 er indløst. I tilfælde af delvis indløsning, skal indløsningen ske pro rata mellem kapitalejerne 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 i klassen, der skal indløses. For 40% Præferenceaktier 2032 fastsættes kursen som følger: Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2032, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 10,00 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutningen om indløsning træffes den 1. januar 2032 eller senere, skal indløsningskursen tillægges DKK 0,25 pr. år fra den 1. januar 2032. Kapitalejere af 40% Præferenceaktier 2032 skal ved indløsning, foruden den nævnte kurs pr. 40% Præferenceaktie 2032, være berettiget til et beløb svarende til ikke udloddet præferenceafkast baseret på den ovennævnte (pkt. 4.7 a) iv.) årlige forrentning på 40 procent. Indløsningen gennemføres på dagen 3 måneder efter, at Bestyrelsen har truffet beslutning derom. Såfremt indløsningskursen anfægtes, jf. selskabslovens § 67, udbetales indløsningsbeløbet, når der foreligger en endelig afgørelse af spørgsmålet.
- g) Hvis en 40% Præferenceaktie 2032 ikke er indløst den 1. januar 2033, kan aktien til enhver tid af indehaveren, kræves konverteret til Stamaktier til samme nominelle værdi, det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved konvertering.
- h) 40% Præferenceaktier 2032 indgår i selskabs- og egenkapitalen og er således efterstillet samtlige kreditorer i tilfælde af konkurs. I tilfælde af Selskabets konkurs, må hele kapitalen således forventes tabt.

4.6 Bemyndigelse til udstedelse

Udstedelsen sker på baggrund af Bestyrelsens beslutning den 5. januar 2023 i henhold til bemyndigelse i Vedtægterne § 2.7.1 (b).

4.7 Udstedelsesdato

Udstedelses forventes at finde sted d. 1. februar 2023.

4.8 En beskrivelse af eventuelle indskrænkninger i værdipapirernes omsættelighed

Der er ingen vedtægtsmæssige begrænsninger i de Udbudte Præferenceaktiers omsættelighed.

Investorer skal være opmærksomme på, at de af Selskabet allerede udstedte Stamaktier og 8% Præferenceaktier 2024 har en begrænset likviditet. Det samme må forventes for de Udbudte Præferenceaktier. Dette gælder i særdeleshed, hvis Nasdaq Copenhagen A/S afslår at optage dem til handel og officiel notering.

4.9 National lovgivning om overtagelser, som udsteder er omfattet af

De almindelige danske regler i Kapitalmarkedsloven og bekendtgørelser om overtagelsestilbud udstedt med hjemmel i Kapitalmarkedsloven finder anvendelse på eventuelle overtagelsestilbud.

Hvis en kontrollerende aktiepost overdrages, direkte eller indirekte, til en erhverver eller flere erhververe, der handler i forståelse med hinanden, er erhververen, såfremt vedkommende opnår kontrol med Selskabet, forpligtet til at tilbyde de øvrige aktionærer at afstå deres aktier på tilsvarende vilkår. Hvis erhververen alene har erhvervet aktie i en aktieklasser, fastsætte tilbudskursen for så vidt angår øvrige aktieklasser baseret på kursen på det regulerede marked.

En erhverver har kontrol med Selskabet, såfremt erhververen eller personer, der handler i forståelse med denne, direkte eller indirekte kontrollerer mindst en tredjedel af stemmerne i Selskabet, medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør kontrol. Kontrol foreligger endvidere, når en erhverver eller personer, der handler i forståelse med denne, har råderet over mindst en tredjedel af stemmerettighederne i kraft af en aftale eller beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i Bestyrelsen.

Finanstilsynet kan i særlige tilfælde dispensere fra pligten til at afgive et pligtmæssigt overtagelsestilbud.

Udsteder er ikke omfattet af særlige regler, som kan forhindre et overtagelsestilbud, og Selskabets Vedtægter indeholder ingen særlige bestemmelser herom.

Udsteder er endvidere ikke omfattet af særlige regler om en erhververs mulighed for at indløse tilbageværende minoritetsaktionærer, hvorfor dansk rets almindelige regler vil finde anvendelse. Det følger af selskabslovens § 70, at en kapitalejer med mere end 9/10 af kapitalandele og stemmer, kan indløse minoriteter. En minoritetsaktionær kan endvidere i henhold til selskabslovens § 73 kræve sig indløst af en kapitalejer, der besidder mere end 9/10 af kapitalandele og stemmer.

4.10 Angivelse af offentlige overtagelsestilbud vedr. udsteders aktier, der er fremsat af tredjemand inden for det sidst afsluttede og det løbende regnskabsår.

Udsteder har ikke modtaget offentlige overtagelsestilbud vedrørende Udsteders aktier indenfor ovennævnte periode.

4.11 Skattelovgivningen

Skatteforhold i Danmark

Nedenstående er et resume af visse danske skattemæssige aspekter i relation til en investering i de Udbudte Præferenceaktier. Resumeet er alene til generel oplysning, og tilsigter ikke at udgøre udtømmende skattemæssig eller juridisk rådgivning. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at dette resume ikke behandler alle de mulige skattemæssige konsekvenser i relation til investering i de Udbudte Præferenceaktier. Resumeet foregiver ikke at være en udtømmende beskrivelse af alle skattemæssige forhold, der kan have relevans ved erhvervelse, besiddelse eller afhændelse af de Udbudte Præferenceaktier.

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

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

Det anbefales, at potentielle investorer i de Udbudte Præferenceaktier rådfører sig med deres skatterådgiver med hensyn til de aktuelle skattemæssige konsekvenser af at købe, eje og afhænde de Udbudte Præferenceaktier på grundlag af deres individuelle forhold. Investorer som kan være berørt af skattelovgivningen i andre jurisdiktioner, bør rådføre sig med deres skatterådgiver med hensyn til de skattemæssige konsekvenser i relation til deres individuelle forhold, idet disse kan afvige væsentligt fra det nedenfor beskrevne.

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

Beskatning af udbytte for privatpersoner ved investering af frie midler

Udbytte til privatpersoner beskattes som aktieindkomst. I 2022 beskattes aktieindkomst med 27% af de første 57.200 DKK og med 42% af aktieindkomst over 57.200 DKK (for samlevende ægtefæller, aktieindkomst over 114.400 DKK).

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

Udbyttebeskatning for privatpersoner ved investering af pensionsmidler

Privatpersoner der investerer via deres pensionsopsparing, skal betale pensionsafkastskat med en fast sats på 15,3% for 2022 af det samlede nettoafkast af deres pensionsinvesteringer, herunder aktieavance og -tab opgjort efter lagerprincippet, hvor den skattepligtige indkomst opgøres som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved indkomstårets udgang og dets begyndelse. Hermed indgår også ikke realiserede aktieavancer og -tab i indkomstopgørelsen. Udbytter indgår også i afgiftsgrundlaget. Ved erhvervelse i løbet af et indkomstår anvendes købsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets begyndelse. Ved salg i løbet af et indkomstår anvendes salgsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets udgang. Pensionsafkastskat indeholdes og afregnes generelt af det kreditinstitut, som pensionsordningen er oprettet i, og påvirker ikke den enkeltes selvangivelse.

Beskatning af udbytte for selskaber

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

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

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

Udbytte på datterselskabsaktier og koncernselskabsaktier er skattefrit uanset ejertid.

Aktieavancebeskatning for privatpersoner ved investering af frie midler

Avance ved salg af aktier beskattes som aktieindkomst. I 2022 beskattes aktieindkomst med 27% af de første 57.200 DKK og med 42% af aktieindkomst over 57.200 DKK (for samlevende ægtefæller, aktieindkomst over 114.400 DKK).

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

Tab ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan alene modsvares i anden aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked (dvs. modtaget udbytte og aktieavance ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked). Uudnyttede tab modsvares automatisk i den samlevende ægtefælles aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked, og yderligere tab efter ovennævnte fradrag kan fremføres uden tidsbegrænsning, og modsvares i fremtidig aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked.

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

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

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

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

Aktieavancebeskatning for privatpersoner ved investering af pensionsmidler

Avance og tab på aktier i en pensionsopsparing beskattes med 15,3% for 2022-pensionsafkastskat. Pensionsafkastskatten opkræves årligt efter et lagerprincip, hvor den skattepligtige indkomst opgøres som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved indkomstårets udgang og dets begyndelse. Hermed indgår også ikke-realiserede aktieavancer og tab i indkomstopgørelsen.

Aktieavancebeskatning af selskaber

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskatning af investorer der ikke er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark

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

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

Beskatning af udbytte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Mulige konsekvenser for investeringen i tilfælde af afvikling i henhold til Europa-Parlaments og Rådets direktiv 2014/59/EU

Udsteder er ikke omfattet af direktivet

4.13 Identitet og kontraktoplysninger for udbyderen af værdipapirerne.

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

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

CVR.NR: 30731735
LEI-kode: 2138009GSW8ZDUU33943

5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDSTEDELSEN

5.1 Betingelser, forventet tidsplan

Udstedelsen består af udstedelse af op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032, der søges optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S.

Forventet tidsplan:

Finanstilsynets godkendelse af Prospektet	Den 4. januar 2023
Offentliggørelse af Prospektet	Den 5. januar 2023
Tegningsperioden for Udbuddet starter	Den 5. januar 2023 kl. 9:00
Tegningsperioden slutter. Udbuddet vil ikke blive lukket tidligere.	Den 26. januar 2023 kl. 16:00
Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	Den 27. januar 2023
Betalingsdato for tegningen af de Udbudte 40% Præferenceaktier 2032	Den 31. januar 2023
De Udbudte Præferenceaktier leveres i midlertidig ISIN-kode (ISIN DK0062264859) til aktietegners konti hos kontoførende institut	Den 31. januar 2023
Registrering i Erhvervsstyrelsen af de Udbudte Præferenceaktier	Den 1. februar 2023
Bekræftelse fra Nasdaq Copenhagen A/S om optagelse til handel	Den 1. februar 2023

Midlertidig ISIN-kode for de Udbudte Præferenceaktier ombyttes i VP med endelig ISIN-kode (ISIN DK0061930641)	Den 3. februar 2023
Forventet første handelsdag med de Udbudte Præferenceaktier.	Den 3. februar 2023

5.1.1 De betingelser, på hvilke værdipapirerne udstedes
Tegningskursen er fastsat af Bestyrelsen til DKK 8,32 pr. Udbudt Præferenceaktie à DKK 1. Tegningskursen indbetales kontant.

5.1.2 Den samlede værdi af udstedelsen
Der udstedes op til 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 à DKK 1. Hver Udbudt Præferenceaktie udbydes til DKK 8,32. Såfremt alle Udbudte Præferenceaktier tegnes, vil det svare til en samlet maksimal værdi på DKK 104,0 mio.

5.1.3 Den periode hvor tilbuddet står åbent
Der kan tegnes 40% Præferenceaktier 2032 fra d. 5. januar 2023 kl. 9:00 til og med d. 26. januar 2023 kl. 16:00. Udbuddet vil ikke blive lukket før udløb af denne periode. Resultatet af Udbuddet forventes offentliggjort den 27. januar 2023. 40% Præferenceaktierne 2032 forventes optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S d. 3. februar 2023.

De Udbudte Præferenceaktier tegnes ved udfyldelse af tegningsblanket bilagt Prospektet og indlevering samt betaling af tegningsbeløb til investors kontoførende institut inden udløb af Tegningsperioden.

5.1.4 Annullering eller suspendering af tilbuddet
Udsteder kan i henhold til almindelige regler annullere Udbuddet indtil registrering i Erhvervsstyrelsen af udstedelsen af de Udbudte Præferenceaktier. Udsteder forventer ikke at gøre brug af denne mulighed. Udsteder forventer således, at Udbuddet gennemføres, uanset Nasdaq Copenhagen A/S ikke måtte imødekomme ansøgningen om optagelse til handel og officiel notering af 40% Præferenceaktierne 2032.

5.1.5 Mulighed for at mindske antallet af tegninger
Der udbydes 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Såfremt indkomne tilsagn overstiger det udbudte antal 40% Præferenceaktier 2032 fordeles aktierne af Bestyrelsen skønsmæssigt, navnlig under hensyntagen til (i) afvikling af det Betingede Købstilbud, (ii) kravene til at opnå optagelse til handel og officiel notering af de Udbudte Præferenceaktier og (iii) ligebehandling af kapitalejere.

Overskydende indbetalinger returneres til ansøger via deres kontoførende institut.

5.1.6 Detaljer om mindste og/eller største beløb
Det mindste antal Udbudte Præferenceaktier, en ansøger kan tegne, er én (1) aktie à DKK 1 ved indbetaling af DKK 8,32. Den øvre grænse er 12.500.000 stk. ved indbetaling af DKK 104,0 mio.

5.1.7 Periode hvori en ansøgning kan trækkes tilbage
Udstedelsen er endelig, og tegningsordren er bindende og uigenkaldelig.

5.1.8 Metode og tidsfrist for betaling og levering af værdipapirerne
Aktieudstedelsen sker ved kontant indbetaling den 31. januar 2023. De Udbudte Præferenceaktier leveres samme dag i midlertidig ISIN-kode (ISIN DK0062264859), og denne ombyttes den 3. februar 2023 med aktier i den endelige ISIN-kode (ISIN DK0061930641).

5.1.9 En uddybende beskrivelse af fremgangsmåden
Resultatet af Udbuddet forventes offentliggjort ved selskabsmeddelelse den 27. januar 2023

5.1.10 Procedure for udøvelse
De Udbudte Præferenceaktier udbydes uden fortegningsret for eksisterende aktionærer. Der vil derfor ikke være handel med tegningsretter.

5.2 Fordelingsplan og tildeling

5.2.1 Kategorier af potentielle investorer

Udbuddet er ikke målrettet særlige investorer. Visse investorer kan dog ikke deltage i Udbuddet, jf. afsnittet om generelle oplysninger. Udbuddet er ikke inddelt i trancher.

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

Følgende agter at tegne mere end 5% af aktieudstedelsen: P.W.H. ApS, Bossen Gruppen ApS og Nordic Sports Management ApS. P.W.H. ApS er ejet af Paul Wissa Hvelplund, der er medlem af Selskabets bestyrelse, mens Bossen Group ApS og Nordic Sports Management ApS ikke har relation til Ledelsen.

Fra Selskabets Bestyrelse og Direktion deltager, foruden Paul Wissa Hvelplund (bestyrelsesmedlem), følgende i aktieudstedelsen: Christian Rossing Lønberg (bestyrelsesformand) og Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen (bestyrelsesmedlem).

5.2.3 Oplysninger om fordelingen

- a) tilbuddet er ikke opdelt i trancher
- b) tegningsbeløb tilbagebetales ikke i det omfang tegningen accepteres
- c) tilbuddet indeholder ikke medarbejder trancher
- d) tilbuddet har ingen forudbestemt særbehandling af ansøgere. I tilfælde af overtegning foretager Bestyrelsen en allokering som beskrevet ovenfor i pkt. 5.1.5.
- e) der foretages ikke behandling af tegningstilbud på grundlag af hvilket firma der har fremsat det
- f) tilbuddet indeholder ingen mindstetildelinger
- g) tilbuddet lukkes den 26. januar 2023 kl. 16:00. Det vil ikke blive lukket tidligere.
- h) det er tilladt at indgive flere tegningsansøgninger

5.2.4 Procedure for anmeldelse til ansøgere af det tildelte beløb

De investorer, der vælger at tegne de Udbudte Præferenceaktier, modtager en meddelelse fra deres kontoførende institut om det tildelte antal aktier. De Udbudte Præferenceaktier kan ikke handles forud herfor.

5.3 Prisfastsættelse

Kursen blev fastsat af Bestyrelsen på baggrund af kursen tilbudt af Selskabet for 8% Præferenceaktierne 2024 i henhold til det Betingede Købstilbud. Kursen i det Betingende Købstilbud er fastsat baseret på indløsningskursen for 8% Præferenceaktierne 2024.

5.3.1 En angivelse af den kurs, som værdipapirerne udstedes til

Tegningskursen for 40% Præferenceaktien 2032 er fastsat til DKK 8,32 per aktier franko. Investorer pålægges ikke specifikke udgifter og afgifter i forbindelse med Udbuddet.

5.3.2 Hvordan tilbudskursen offentliggøres

Tilbudskursen (tegningskursen) er DKK 8,32 pr. udbudt 40% Præferenceaktie 2032 à DKK 1 og fremgår af Prospektet og tegningsblanketten.

5.3.3 Hvis udsteders aktionærer har fortegningsret

Emissionen foretages uden fortegningsret for eksisterende aktionærer i henhold til eksisterende bemyndigelse i Vedtægternes § 2.7.1 (B).

5.3.4 Forskel mellem offentlige udbudskurs og den reelle kontantkurs for medlemmer af bestyrelsen
Der foreligger ingen forskel mellem den offentlige udbudskurs og den kontantkurs, hvortil Bestyrelsen, ledelse eller andre kan tegne.

5.4 Placering og garanti

Aktieudstedelsen er gennemført uden nogen form for garantistillelser.

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

5.4.2 Navn og adresse på betalingsformidler

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

5.4.3 Navn og adresse på enheder der har stillet garanti

Udstedelsen har ikke været garanteret.

5.4.4 Hvornår garantiaftalen er eller vil blive indgået

Der er ingen garantiaftale.

6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL HANDEL OG OMSÆTNING

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

Der er ansøgt om optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S betinget af Finanstilsynets godkendelse af Prospekt og gennemførelse af Udbuddet. Aktierne kan optages til handel og officiel notering 3 handelsdage efter gennemførelse af Udbuddet, forudsat at Finanstilsynet har godkendt Prospektet, og at Nasdaq Copenhagen A/S godkender spredningen i aktieklassen, Første handelsdag forventes at være den 3. februar 2023. Den midlertidige ISIN-kode optages ikke til handel og officiel notering.

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

40% Præferenceaktie 2032 er endnu ikke optaget til handel på nogen markeder.

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

Ingen.

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

Ingen.

6.5 Oplysninger om stabilisering ved optagelse på reguleret marked

Der er ikke indgået nogle aftaler om stabilisering.

6.6 Overtildeling og green shoe

Der foretages ikke overtildeling, og der er ingen green shoe.

7. VÆRDIPAPIRHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE

Udsteder er ikke bekendt med personer eller virksomheder, som ønsker at sælge 40% Præferenceaktier 2032. Dette følger allerede af, at der endnu ikke udstedt aktier i klassen 40% Præferenceaktier 2032. Der er ikke indgået nogen form for fastfrysningaftaler.

8. UDGIFTER VED UDSTEDELSE

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

Ved en fuldtegning udgør det samlede bruttoprovenu DKK 104,0 mio. De forventede udgifter forventes at udgøre 2% af nettoprovenu, svarende til DKK 2,0 mio. Det samlede nettoprovenu udgør således DKK 102,0 mio.

9. UDVANDING

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

Den 30. juni 2022 udgjorde Selskabets egenkapital DKK 530,9 mio., hvilket svarer til DKK 8,79 pr. Stamaktie og DKK 2,00 pr. 8% Præferenceaktie 2024 (selskabets indfrielseskurs).

Ved udstedelsens gennemførelse med 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 vil egenkapitalen justeret for udstedelsen, udgøre ca. DKK 634,9 mio., svarende til en indre værdi pr. Stamaktie på DKK 8,28, indre værdi pr. 8% Præferenceaktie 2024 på DKK 2,00 (indfrielseskurs) og indre værdi pr. 40% Præferenceaktie 2032 på DKK 10,00 (indfrielseskurs). Dette udgør umiddelbart en reduktion af den indre værdi pr. Stamaktie, der kan henføres til udstedelsen på DKK 0,43, svarende til ca. -4,87% for eksisterende Stamaktionærer.

Udvanding		
Indre værdi pr. 8% Præferenceaktie 2024 pr. 30. juni 2022 (indfrielseskurs)	DKK	2,00
Indre værdi pr. Stamaktie pr. 30. juni 2022	DKK	8,79
Samlet egenkapital inden udbuddet	DKK '000	530.885
Tegningskurs pr. 40% Præferenceaktie 2032	DKK	8,32
Samlet egenkapital efter udbuddet	DKK '000	634.885
Indre værdi pr. 40% Præferenceaktie 2032 (indfrielseskurs)	DKK	10,00
Forøgelse i indre værdi pr. eksisterende Stamaktie, der kan henføre til Udbuddet i DKK forhold til 30. juni 2022		-0,43
Relativ forøgelse pr. eksisterende Stamaktie	%	-4,87
Indre værdi pr. Stamaktie efter Udbuddet	DKK	8,36

Udvandingen af eksisterende kapitalejeres andel af selskabskapitalen vil afhænge af, i hvilket omfang de deltager i Udbuddet. Udbuddet gennemføres uden fortegningsret.

40% Præferenceaktier 2032 har ikke stemmerettigheder i henhold til Vedtægterne § 3.10, ligesom der ikke er repræsentationsret jf. selskabsloven § 46, stk. 2. Udvanding ved Udbuddet har ikke betydning for fordelingen af stemmer på Selskabets generalforsamling.

10. YDERLIGERE OPLYSNINGER

10.1 Hvis der i værdipapirnoten er nævnt rådgivere

Copenhagen Law Advokatfirma er juridisk rådgiver for Udsteder i forbindelse med Prospektet

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

Intet at oplyse.

ORDLISTE

Term eller forkortelse	Betydning
Aktier	Alle aktier i aktieklasser: Stamaktier, 8% Præferenceaktier 2024 og 40% Præferenceaktier 2032. 49.091.913 stk. Stamaktier, der udstedt i ISIN DK0060093607, 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024, der er udstedt i ISIN DK0060732980, samt 0 stk. 40% Præferenceaktier 2032, der udstedes i ISIN DK0061930641, alle à nominelt DKK 1,00.
Bankdag	En dag hvor bankerne i Danmark holder åbent.
Bestyrelse	Christian Rossing Lønberg (formand), Paul Wissa Hvelplund, Hans August Lund, Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Betingede Købstilbud	Det af Selskabet samtidig med Prospektet offentliggjorte betingede købstilbud til indehaverne af 8% Præferenceaktier 2024, hvorefter Selskabet tilbyder at købe 8% Præferenceaktier 2024 for DKK 2,08 pr. aktie à DKK 1 betinget af, at sælgerne for hver fire aktier, der sælges, tegner én 40% Præferenceaktie 2032.
Børskurs / indre værdi	Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie.
Copenhagen Capital	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Niels Hemmingsens Gade 4 1153 København K Danmark
COVID-19	Coronavirussygdom er en smitsom sygdom, som WHO har erklæret som en pandemi.
Delårsrapport for første halvår 2022	Delårsrapporten for første halvår 2022 er offentliggjort den 30. august 2022.
Direktion	Rasmus Bonde Greis (direktør).
DKK	Danske Kroner.
Egenkapitalforrentning	Resultat efter skat / Gennemsnitlig egenkapital.
Eksisterende Aktier	De aktier som Selskabet inden Udstedelsen allerede er udstedt som Stamaktier 49.019.913 stk., der er udstedt i ISIN DK0060732980, og 8% Præferenceaktier 2024 50.000.000 stk., der er udstedt i ISIN DK0060732980 à nominelt DKK 1,00.
Exchange Act	U.S. Securities Exchange Act of 1934, med senere ændringer.

IFRS	International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.
Indre værdi pr. aktie	Egenkapital ultimo / Antal aktier ultimo.
Kapitalmarkedsloven	Lovbekendtgørelse nr. 2014 af 1. november 2021 om kapitalmarkeder med senere ændringer.
Koncernen	Selskabet Copenhagen Capital A/S (cvr.nr. 30731735) og datterselskaberne Stavangergade 6 ApS (cvr.nr. 15681535), Frederikssundsvej 11 ApS (cvr.nr.35035834), K/S Læderstræde 11 (cvr.nr. 40696873), Niels Hemmingsens Gade 4 ApS (cvr.nr. 67034015), Finsensvej 78 ApS (cvr.nr. 28132212), Islevhusvej 31-33 ApS (cvr.nr. 39542730), Ingemannsvej 3 ApS (cvr.nr. 13972877), Prinsessegade 61-63 ApS (cvr.nr. 36541199), Vestergade 4-6 ApS (cvr.nr. 33506856), Fanøgade 35-37 ApS (cvr.nr. 38401823), Skindergade 40 ApS (cvr.nr. 35663932), Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS (cvr.nr. 37189448), Ewaldsgade 6 ApS (cvr.nr. 11929877), Heimdalsgade 39 ApS (cvr.nr. 35402594), Købmagergade 61 ApS (cvr.nr. 32288502), OSG 13-16 ApS (cvr.nr. 42464821), CC Propco 17 ApS (cvr.nr. 43670891) gældende pr. Projektdataen.
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen i Selskabet.
Majoritetsaktionærer	P.W.H. ApS, H.C., Cooper Invest Holding ApS, Bossen Gruppen, Atlas Equity ApS & H.C. Holding Investeringsaktieselskab.
Moderselskabet	Moderselskabet defineres som Copenhagen Capital, der indgår i Koncernen.
Nasdaq Copenhagen A/S	Nasdaq Copenhagen A/S, CVR-nummer 19042677.
Prospektdato	Den 5. januar 2023.
Prospektforordningen	Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129 af 14. juli 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapir udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF med efterfølgende ændringer samt Kommissionens Delegerede forordning (EU) 2019/980 af 14 marts 2019 om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2017/1129, for så vidt angår format, indhold, kontrol og godkendelse af det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004.
Præferenceaktier	Alle aktier i aktieklasserne 8% Præferenceaktier 2024 og 40% Præferenceaktier 2032.

8% Præferenceaktier 2024	De af Selskabet udstedte nom. DKK 50.000.000 stk. 8% Præferenceaktier 2024 à DKK 1, udstedt i ISIN DK0060732980
40% Præferenceaktier 2032	Selskabets aktier i klasse 40% Præferenceaktier 2032. 40% Præferenceaktier 2032 udstedes ved Udbuddet i ISIN DK0061930641, men er ikke udstedt forud for Udbuddet.
Regulation S	Regulation S i U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Securities Act	U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Selskabet	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Niels Hemmingsens Gade 4 1153 København K Danmark
Stamaktier	De af Selskabet udstedte nom. DKK 49.019.913 Stamaktier à nominelt DKK 1, der allerede er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen i ISIN-kode DK0060093607.
Startafkast	Startafkast er det afkast som ejendommene oprindeligt blev erhvervet til, og som fremgår af de fondsbørsmeddelelser, der blev udsendt i forbindelse med erhvervelsen.
Strategiplan FOKUS 2024	Forretningsplan <i>FOKUS2024</i> vedtaget i 2020 og revideret i 2021. Forretningsplanen, der fortsat er gældende, er ikke offentliggjort, men hovedpunkter er nævnt i flere selskabsmeddelelser første gang den 24. november 2020.
Tegningsperioden	Den periode, hvor de Udbudte Præferenceaktier kan tegnes, det vil sige 5. januar 2023 kl. 9 til 26. januar 2023 kl. 16.
Udbuddet	Det udbud af nom. DKK 12.500.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032, der gennemføres i henhold til dette Prospekt.
Udbudte Præferenceaktier	De 40% Præferenceaktier 2032, som er omfattet af Udbuddet.
Udsteder	Copenhagen Capital A/S CVR-nr. 30731735 Niels Hemmingsens Gade 4 1153 København K Danmark Copenhagen Capital A/S eller Selskabet eller Udsteder eller Moderselskabet eller Koncernen.

Udvandet resultat pr. aktie	Resultat efter skat / Udvandet gennemsnitlig antal aktier (IAS 34).
Vedtægter	Selskabets vedtægter som senest registreret den 26. april 2022.
VP	VP Securities A/S.
Årsregnskab for 2019	Årsregnskab for 2019 er offentliggjort den 24. marts 2020.
Årsregnskab for 2020	Årsregnskab for 2020 er offentliggjort den 31. marts 2021.
Årsregnskab for 2021	Årsregnskab for 2021 er offentliggjort den 29. marts 2022.

BILAG 1 TEGNINGSBLANKT

TEGNINGSBLANKET - UDBUD AF 12.500.000 STK. 40% PRÆFERENCEAKTIER 2032 I COPENHAGEN CAPITAL A/S Å KR. 1

(Kun én blanket pr. depot)

Tegning af 40% Præferenceaktier 2032 (de Udbudte Præferenceaktier).

Denne tegningsblanket må alene udleveres sammen med Copenhagen Capital A/S' Prospekt af 5. januar 2023.

Tegningsblanketten eller nogen del eller kopi heraf må ikke medtages, sendes eller distribueres, direkte eller indirekte, til andre lande end Danmark, herunder i særdeleshed ikke til USA, Canada, Australien eller Japan.

Denne tegningsblanket skal anvendes af alle investorer, der ønsker at tegne de Udbudte Præferenceaktier.

Denne tegningsblanket skal indleveres til aktionærens/investorens eget kontoførende institut til godkendelse og behandling.

ISIN-kode:	DK0061930641
Tegningskurs:	8,32 kr. pr. 40% Præferenceaktie 2032 à nom. kr. 1
Tegningsperiode:	5. januar 2023 kl. 9 – 26. januar 2023 kl. 16.
Betalingsdag:	31. januar 2023

Forventet første noteringsdag for de Udbudte Præferenceaktier:	3. februar 2023
---	-----------------

Tegningsblanketten skal være kontoførende institut i hænde i så god tid, at tegningsblanketten kan behandles og være SparNord Bank, Back Office, Skelagervej 15, 9000 Aalborg, e-mail: ifonds@sparnord.dk i hænde senest den 26. januar 2023 kl. 16.00 dansk tid eller et sådant tidligere tidspunkt, hvor Udbuddet måtte blive lukket på grund af fuldtegning. Det i tegningsblanketten indeholdte tilsagn er bindende og kan ikke ændres eller annulleres.

De Udbudte Præferenceaktierne optages til handel og notering som en ny aktieklasse, såfremt Nasdaq Copenhagen A/S vurderer, at likviditetskravene i "Regler for Udstedere af aktier" er opfyldt efter afslutning af Udbuddet. Hvis Nasdaq Copenhagen A/S vurderer, at likviditetskravene i "Regler for Udstedere af aktier" ikke er opfyldt efter afslutning af Udbuddet og derfor ikke optager de Udbudte Præferenceaktier til handel og notering, vil de Udbudte Præferenceaktier stadig blive udstedt, men være ikke-noterede.

I tilfælde af overtegning af de Udbudte Præferenceaktier vil der blive foretaget allokering på basis af en fordelingsnøgle, der besluttes af Bestyrelsen.

Der kan fra Copenhagen Capitals side ikke gives nogen sikkerhed for tildeling af de Udbudte Præferenceaktier.

ORDRE

Jeg/vi afgiver bindende tegningsordre på op til _____ stk. 40% Præferenceaktier 2032 à nom. 1,00 kr. i Copenhagen Capital A/S til en kurs på kr. 8,32 pr. 40% Præferenceaktie 2032 à kr. 1.

AKTIONÆR-/INVESTORERKLÆRING

Denne tegningsordre afgives på vilkår som anført i Prospektet dateret den 5. januar 2023. Tegning af 40% Præferenceaktier 2032 sker på baggrund af Prospektet. Afgivelse af tegningsordre er bindende og uigenkaldelig. Jeg/vi forpligter mig/os til at betale modværdien af de tildelte aktier til Tegningskursen. Betalingen finder sted den 31. januar 2023 i henhold til nota, der tilsendes mig/os, mod registrering af de tildelte Udbudte Præferenceaktier i VP.

OPLYSNINGER OG UNDERSKRIFT

Navn:	VP-Konto:
Adresse:	Konto nr. til afregning:
Post nr. og by:	Kontoførende institut:
Telefon:	
Dato:	

Underskrift: _____

De tildelte 40% Præferenceaktier 2032 vil blive registreret på den pågældende aktionærs/investors VP-konto i VP.

Forbeholdt kontoførende institut:

Reg. Nr.:

CD-ident:

Oprettelse af nyt VP-depot (Denne rubrik udfyldes i forbindelse med oprettelse af nyt VP-depot og evt. tilhørende afregningskonto)
CPR-nr./CVR-nr.:
Navn:
Adresse:
Postnr. og by:
Telefon:
Stilling:
Evt. eksisterende kontonr. til afregning: