



Copenhagen Capital

Delårsrapport
1. januar – 30. juni 2020

CVR-nr. 30 73 17 35

INDHOLD

INDHOLD	1
SELSKABSOPLYSNINGER	2
HOVED- OG NØGLETAL	3
LEDELSESBERETNING	4
LEDELSESPÅTEGNING	10
DELÅRSRAPPORT 2020	11
NOTEOVERSIGT	15



SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S

Tingskiftevej 5

2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 73 17 35

Hjemsted: København

Telefon: 70 27 10 60

Internet: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen

Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)

Fondskode/ ISIN DK0060732980 (præferenceaktier)

Navn: Copenhagen Capital A/S

Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF

Bestyrelse

Henrik Bjørn Oehlenschläger (formand)

Egil Rindorf

Paul Wissa Hvelplund

Peter Elling Helmersen

Direktion

Lars Falster

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Nettoomsætning	DKK '000	18.570	13.661	29.804
Bruttoresultat	DKK '000	15.176	11.465	24.286
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	10.558	6.871	15.104
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	7.235	4.004	9.032
Totalindkomst i alt	DKK '000	5.934	17,101	58.331
Balance				
Egenkapital	DKK '000	326.663	222.342	315.516
Balancesum	DKK '000	825.090	563.596	800.970
Langfristede aktiver	DKK '000	808.513	547.275	784.067
Kortfristede aktiver	DKK '000	16.577	16.321	16.903
Rentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	419.165	302.459	416.600
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	15.363	6.601	9.437
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-23.963	-52.099	-226.930
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	9.331	36.380	207.788
I alt	DKK '000	731	-9.118	-9.705
Regnskabsrelaterede nøgletal				
Egenkapitalforretning (ROE)	%	1,85	8,30	24,13
Soliditet	%	39,59	38,11	39,39
Loan to value	%	52,62	54,95	53,76
Ændring Investeringsejendomme +0,5 % afkastkrav	DKK '000	-86.776	-50.818	-84.340
Ændring Investeringsejendomme -0,5 % afkastkrav	DKK '000	114.100	61.199	108.662
Vægtet afkastkrav	%	4,41	4,37	4,41
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiekurs stamaktie ultimo	DKK	2,88	3,08	3,56
Aktiekurs præferenceaktie ultimo	DKK	2,02	1,75	1,90
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf. Indløses)	DKK	4,11	3,40	4,06
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,70	0,91	0,88
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,06	0,32	1,16
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,05	0,22	0,60
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	46.000	45.500	46.000
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	31.381	50.000
Antal aktier ultimo	stk. '000	96.000	76.881	96.000
Markedsværdi for aktier	DKK '000	233.480	195.057	258.760



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Periodens resultat

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår 2020 øget omsætningen til kr. 18,6 mio. mod kr. 13,7 mio. realiseret i samme periode sidste år. Omsætningsforøgelsen kan primært henføres til ejendomsakkvisitionerne foretaget i 2019 samt udlejningen af de 18 nyopførte ungdomsboliger på ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Gennemførte energiforbedringer af koncernens ejendommen har tillige bidraget positivt til indtægtsstigningen.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår 2020 forøget med 53,6% fra kr. 6,9 mio. til kr. 10,6 mio. i forhold til samme periode sidste år. Grundet lavere realiserede omkostninger blandt andet på personale, vedligeholdelse og øvrige omkostninger er overskudsgraden forbedret til 56,9% fra 50,3%

COVID-19 har i 1. halvår 2020 ikke påvirket ejendomsporteføljens driftsresultat (EBIT) og kun i mindre omfang resultatet for Copenhagen Suites ApS (servicerede lejligheder). Aktiviteterne i Copenhagen Suites ApS og Copenhagen Property Management ApS bidrager positivt til driftsresultatet.

Periodens finansielle nettoudgifter blev kr. 3,3 mio. mod kr. 2,9 mio. for samme periode sidste år, hvilket afspejler en forøgelse af den rentebærende gæld som følge af ejendomsakkvisitionerne foretaget i 2019. Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev kr. 7,2 mio. mod kr. 4,0 mio. for 1. halvår 2019.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er pr. den 30. juni 2020 reguleret med kr. 1 mio. og udgør ultimo perioden kr. 799,5 mio. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendommen anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,41% mod 4,37% pr. den 30. juni 2019. Yderligere bemærkninger til dagsværdireguleringen fremgår nedenfor.

Der er for perioden realiseret et resultat efter skat på kr. 5,9 mio. mod kr. 17,1 mio. for perioden sidste år.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet ændret med kr. 1 mio. Ændringen dækker over positive og negative reguleringer som primært henføres til:

Ikrafttrædelse af den nye boligaftale med ændringerne i forhold til BRL §5.2:

Ændrede regler for renovering af lejligheder i forhold til BRL §5.2 har medført en negativ regulering af ejendomsporteføljen med kr. 3,4 mio. Nedreguleringen af værdien er indenfor, hvad der tidligere er udmeldt i årsregnskab 2019 og gentaget i periodemeddelelse for 1. kvartal 2020.

Ændrede forventninger til markedslejen for butikslejemål

Detailhandelen er udfordret af følgerne af COVID-19, og der er en lavere forventning til den fremtidig leje på koncernens butikslejemål. Butikslejemålet i ejendommen Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K er opsagt og fraflyttet pr. den 31. juli 2020, og den umiddelbare negative værdiregulering er størst her.

Modernisering af lejligheder

Der foretages løbende ombygning, renovering og udvikling af ejendommene. I perioden er igangsat en opdeling af den første lejlighed i ejendommen Stavangergade 6, 2100 København Ø og af en lejlighed i ejendommen Prinsessegade 61-63, 1422 København K. Forventningerne til fremtidig leje og tidspunktet for modtagelse af byggetilladelse påvirker umiddelbart dagsværdierne negativt. Effekten af konverteringen af tidligere kontorer til boliger i ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K har påvirket værdireguleringerne positivt.

Øgede lejeindtægter

Lejemål under opførelse, ombygning eller genudlejning indregnes i DCF modellerne på baggrund af en forventet fremtidig leje. Når lejemålene efterfølgende udlejes justeres ejendommens værdier i forhold til den faktiske opnåede leje. For ejendommene Heimdalsgade 39, 2200 København N, Møllegade 3, 2200 København N og



Ewaldsgade 6, 2200 København N er der opnået højere leje end forventet, hvilket har påvirket værdireguleringerne positivt.

Der er ikke justeret i ejendommenes afkastkrav, idet afkastet vurderes uændret i forhold til værdiansættelsen den 31. december 2019.

Loan to value (gæld med ejendomspant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 30. juni 2020 51,68% i forhold 54,95% pr. den 30. juni 2019.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden kr. 326,7 mio. mod kr. 222,3 mio. pr. den 30. juni 2019.

Opgørelsesmetoden for dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme er korrigeret

Ledelsen har prioriteret at ensrette regnskabsmæssige metoder med praksis for sammenlignelige ejendomsselskaber, og der er i regnskabsperioden foretaget en korrektion af opgørelsesmetoden for dagsværdierne af koncernens ejendomme.

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

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

Forretningsplan - Vision 2020

Copenhagen Capital A/S følger den lagte forretningsplan *Vision 2020* med en balancemål på kr. 1.000 mio. ultimo 2020, og en forrentning af selskabets egenkapital på 8%

Der har ikke været foretaget ejendomsakkvisitioner i 1. halvår 2020, men med igangsættelse af byggerierne på ejendommene Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV er selskabet godt på vej til at realiseret balancemålet. Værdien af ejendomsporteføljen udgør pr. den 30. juni 2020 kr. 799,5 mio. og med færdiggørelsen af de 2 igangværende byggerier vurderes ejendomsporteføljen at have en værdi over kr. 860 mio.

Byggerier og moderniseringer

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår 2020 haft fokus på afslutningen på opførslen af ungdomsboligerne på ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N, færdiggørelsen af 2 taglejligheder på ejendommen Ewaldsgade 6, 2200 København N samt gennemførelse af konverteringen af kontorer til boliglejemål på ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K. Myndighedsbehandlingen har trukket ud på de færdiggjorte projekter, hvilket i mindre omfang har påvirket driften i 1. kvartal 2020.

I regnskabsperioden har Copenhagen Capital A/S igangsat 2 større byggerier som forudsat ved akkvisitionerne i 2019. Der er påbegyndt en konvertering af kontorer til boliglejemål og modernisering af erhvervslejemål (kælder) på ejendommen Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K, der forventes afsluttet 1. kvartal 2021 samt påbegyndt ny opførelse af 41 ungdomsboliger og 1 erhvervslejemål beliggende Frederikssundsvej 11, 2400 København NV, hvilke forventes færdiggjort i 3. kvartal 2021. Ibrugtagelsen af lejemålene i ejendommene forbedrer EBIT væsentligt, hvilket får fuld effekt i regnskabsåret 2022.

Derudover er der foretaget gavlisolering på ejendommen Fanøgade 35-37, 2100 København Ø og sket moderniseret af 2 boliglejemål i perioden tillige med, at der i forbindelse med genudlejning er igangsat modernisering og sammenlægning af 2 butiklejemål på ejendommen Købmagergade 61, 1150 København K.

Øvrigt

I forbindelse med selskabets generalforsamling skete der ændring i bestyrelsen ligesom der blev valgt en ny revisor. Paul Wissa Hvelplund og Peter Elling Helmersen blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer. Paul Wissa Hvelplund er



hovedaktionær i Copenhagen Capital A/S ligesom, at Peter Elling Helmersen er medinvestor i ejendommene Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV via Helmersen Holding A/S. EY blev valgt som selskabets nye revisor.

Der er med virkning fra den 1. juli 2020 indgået en Market maker aftale med ABG Sundal Collier ASA, der fremover skal agere prisstiller i Copenhagen Capital A/S's stamaktie (CPHCAP-ST) og præferenceaktie (CPHCAP-PREF).

Efter konverteringen af kontorer til boliger på ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K blev ejendommen refinansieret ved omlægning af lån til fast rente, hvilket forøgede varigheden på koncernens låneportefølje i forhold til den 31. december 2019.

Oplyst i t.kr. ('000)	Ejendoms -værdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Esthersvej 12, Hellerup	19.200	736	628	108	26.087	3,89%	9.517	49,57%
Ewaldsgade 6, København N	35.200	1.036	991	45	33.977	3,79%	20.658	58,69%
Fanøgade 35-37, København Ø	35.300	1.062	1.062	0	33.239	3,75%	19.622	55,59%
Finsensvej 78, Frederiksberg	56.600	2.071	0	2.071	27.330	5,75%	26.431	46,70%
Frederikssundsvej 11, København NV**	29.400	2.197	1.898	299	13.382	4,31%	0	0%
Heimdalsgade 39, København N	89.100	4.240	846	3.394	21.014	5,37%	30.425	34,15%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	57.600	2.083	1.552	531	27.652	4,02%	34.132	59,26%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	31.300	1.421	900	521	22.027	4,60%	16.430	52,49%
Købmagergade 61, København K	56.600	903	470	433	62.680	3,75%	25.704	45,41%
Læderstræde 11AB**, København K	76.400	2.019	1.557	462	37.841	3,73%	36.751	48,10%
Møllegade 3, København N	23.400	666	581	85	35.135	4,03%	13.809	59,01%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	24.300	427	115	312	56.909	4,07%	17.558	72,25%
Prinsessegade 61-63, København K	46.000	1.393	1.219	174	33.022	4,06%	20.849	45,32%
Skindergade 40, København K	30.000	898	898	0	33.408	3,75%	20.493	68,31%
Stavangergade 6, København Ø	73.400	2.546	2.126	420	28.830	3,59%	52.694	71,79%
Ulrikkenborg Allé 13- 17, Kgs. Lyngby	31.100	1.014	1.014	0	30.671	4,00%	19.477	62,63%
Vestergade 4-6, København K	84.600	2.134	1.006	1.128	39.644	4,05%	48.667	57,53%
Total	799.500	26.846	16.863	9.983	33.109	4,41%	413.217	51,68%

BEGIVENHEDER I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2020

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

I begyndelsen af 2020 var ejendomsmarkedet og de økonomiske forhold i en god balance indtil coronapandemien i marts 2020 for alvor ramte landet. Aktiviteten på udlejnings- og investeringsmarkedet faldt markant, men uden at der skete ændringer i afkast og udlejningspriserne inden for kontor- og boligsegmenterne, mens der er registeret lavere lejeniveauer for retailsegmentet.



De finans- og pengepolitiske tiltag medførte at investorerne hurtigt kom tilbage på markedet og aktiviteten er steget igen, dog uden at transaktionsvolumen forventes at nå niveauet for 2019. Ejendomme har i sundhedskrisen vist sig som en stabil aktivklasse, og der er fortsat pæn interesse for investering i bolig- og kontorejendomme.

Bolig

Lejepriserne har været stabile i København i løbet af regnskabsperioden, og må historisk set vurderes at være relativt kriseresistent. Der er fortsat et stort behov for placering af midler i denne aktivklasse, og afkastkravet har været stabilt til faldende.

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

Kontor

Der har været stabile lejepriser for kontormarkedet i København. Afkastkravet vurderes, at være uændret til faldende. Beskæftigelsen inden for de kontorintensive erhverv, har ikke været ramt af coronapandemien i samme grad som detailhandlen. Der er fortsat en pæn interesse for investering i kontorejendomme i København.

Retail

Detailmarkedet har været særligt ramt af sundhedskrisen, og lejen på de sekundære beliggenheder omkring Strøget i København vurderes at være faldet i perioden. Der er fortsat en god interesse for køb af ejendomme med blandede anvendelse omkring Strøget, og afkastkravet vurderes uændret på denne type ejendomme.

Beløb og væsentlige forudsætningerne for dagsværdiansættelsen fremgår af halvårsrapportens note 2.

Køb og salg af ejendomme

Copenhagen Capital A/S har ikke erhvervet nye ejendomme i regnskabsperioden.

I 1. kvartal 2020 blev halvdelen af ejendommen Frederikssundsvej 11, 2400 København N solgt i en selskabshandel til en investor, hvorved byggeriet sker i et partnerskab med samme investor, der er medejer af ejendommen Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K. Efterfølgende er der indgået en totalentrepriseaftale på opførslen af ungdomsboligerne, og byggeriet er påbegyndt.

Copenhagen Capital A/S's opkøbsstrategi sker ud fra en række makroøkonomiske og demografiske overvejelser. Der fokuseres på ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist styrke i opgangstider og stabilitet i kriserperioder. 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.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Copenhagen Capital A/S har i juli 2020 refinansieret ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N efter færdiggørelse og udlejning af ungdomsboligerne. Refinansieringen har medført et låneprovenu på kr. 16,9 mio., hvilket forøger koncernens likvide beholdning tilsvarende. Refinansieringen forøger varigheden på koncernens låneportefølje.

Derudover har selskabet været aktiv med gældspleje, og der er sket konvertering af lån i ejendommen Skindergade 40, 1159 København K og i ejendommen Fanøgade 35-37, 2100 København Ø, hvilket mindsker de fremtidige renteudgifter.

Der er i juli 2020 udstedt 375.000 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S med et bruttoprovenu på kr. 712.500. Udstedelsen er sket i en rettet emission i forbindelse med, at to tidligere bestyrelsesmedlemmer har udnyttet deres warrants.



FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

Opjustering af resultatforventningerne

For hele 2020 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat mellem kr. 12,0 mio. og kr. 15,0 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat mod tidligere udmeldt mellem kr. 11 mio. og kr. 14 mio.

Opjusteringen af resultatforventningerne kan primært henføres til øget indtægter som følge af en lavere tomgang i forhold den budgetterede strukturelle tomgang tillige med realiseringen af lavere omkostninger end budgetteret.

Usikkerhed omkring årsresultatet

COVID-19 har fortsat kun berørt selskabet i begrænset omfang, og der er 2 erhvervslejere, hvor der er indgået henstandsaf tale, der begge er underlagt statens hjælpepakker. Der kan fortsat være en usikkerhed omkring COVID-19 påvirkning af selskabets fremtidige forventninger om end den på nuværende tidspunkt vurderes begrænset.

Der sker løbende handel af ejendomme, hvilket kan påvirke resultatet.

UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne halvårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold, COVID-19 og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2019 samt til note 2 i denne halvårsrapport.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	96.375.000 stk.
Nominal stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	46.375.000 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier	50.000.000 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 96.375.000 stk. aktier á kr. 1 kr. fordelt på 46.375.000 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier.

Ultimo perioden er kursen på stamaktien pr. stk 2,88 mod 3,08 pr. 30. juni 2019, svarende til et fald på 0,20 (6,5 %). Den indre værdi er i samme periode steget fra 3,40 til 4,11 svarende til en stigning på 0,71 (21%).

FINANSKALENDER 2020

24. november 2020

Periodemeddelelse 3. kvartal 2020



UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER

24. marts 2020	Årsrapport 2019
25. marts 2020	Indberetning i henhold til § 29 – Storaktionærmeddelelse
7. april 2020	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
15. april 2020	Indberetning i henhold til § 29 – Storaktionærmeddelelse
15. april 2020	Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
29. april 2020	Referat af den ordinære generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
12. maj 2020	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2020
25. juni 2020	Indgåelse af Market maker aftale (ABG Sundal Collier ASA)
30. juni 2020	Offentliggørelse af prospekt
14. juli 2020	Udnyttelse af warrants
28. juli 2020	Indberetning i henhold til § 29 – Storaktionærmeddelelse

INVESTORKONTAKT

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

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til:

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



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2020 for Copenhagen Capital A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Hellerup, den 25. august 2020

Direktionen:

Lars Falster
Adm. direktør

Bestyrelsen:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Bestyrelsesformand

Egil Rindorf
Bestyrelsesmedlem

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Peter Elling Helmersen
Bestyrelsesmedlem



DELÅRSRAPPORT 2020

Totalindkomstopgørelse ('000)	Koncern			
	Note	1.halvår 2020	1.halvår 2019	2019
Nettoomsætning		18.570	13.661	29.804
Driftsomkostninger ejendomme		-3.394	-2.196	-5.518
Bruttoresultat		15.176	11.465	24.286
Personaleomkostninger		-1.761	-1.951	-3.564
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver	4	-1.301	-923	-2.066
Andre eksterne omkostninger		-1.556	-1.720	-3.552
Resultat før finansielle poster (EBIT)		10.558	6.871	15.104
Finansielle indtægter		37	41	119
Finansielle omkostninger		-3.360	-2.908	-6.191
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)		7.235	4.004	9.032
Dagsværdiregulering af ejendomme	3/4	1.049	20.336	66.370
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		0	0	1.764
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	7	-717	-2.448	-1.281
Resultat før skat		7.567	21.892	75.885
Skat af periodens resultat		-1.633	-4.791	-17.554
Periodens resultat/totalindkomst		5.934	17.101	58.331
Årets resultat fordeles således:				
Copenhagen Capital A/S		5.006	17.101	52.827
Minoritetsinteresser		928	0	5.504
I alt		5.934	17.101	58.331
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,06	0,32	1,16
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)		0,05	0,22	0,60



Balance pr. 30. juni 2020 ('000)		Koncern		
Aktiver	Note	1.halvår 2020	1.halvår 2019	2019
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	3.065	2.515	3.140
Investeringsjendomme	3/4	799.500	538.159	774.900
Brugsretsaktiver	4	5.948	6.765	6.027
Langfristede aktiver		808.513	547.439	784.067
Tilgodehavender fra salg		692	2.174	996
Andre tilgodehavender		5.326	3.568	6.079
Likvide beholdninger		10.559	10.415	9.828
Kortfristede aktiver		16.577	16.157	16.903
Aktiver i alt		825.090	563.596	800.970
Passiver				
Aktiekapital		96.000	76.881	96.000
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092
Overført resultat		196.139	143.369	193.920
Egenkapital for minoritetsaktionærer		294.231	222.342	292.012
Minoritetsinteresser		32.432	0	23.504
Egenkapital i alt		326.663	0	315.516
Realkreditgæld	7	393.972	282.132	373.140
Leasingforpligtelser		4.396	5.287	4.548
Deposita		12.611	10.011	11.864
Udskudt skat		32.418	23.949	32.230
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		546	509	540
Anden gæld		0	0	5.557
Langfristede forpligtelser		443.943	321.888	427.879
Kortfristet del af realkreditgæld	7	8.075	5.870	8.313
Kortfristet del af leasingforpligtelser		1.552	1.479	1.479
Bankgæld	7	11.170	7.691	22.650
Skyldig skat		2.156	0	1.776
Leverandørgæld		607	0	0
Anden gæld		30.924	4.326	23.357
Kortfristede forpligtelser		54.484	19.366	57.575
Passiver i alt		825.090	563.596	800.970



Egenkapital opgørelse ('000)	Koncern						
	Selskabskapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital
2020							
Egenkapital primo	96.000	35.207	2.092	3.160	155.553	23.504	315.516
Totalindkomst i året							
Periodens resultat	0	0	0	0	5.006	928	5.934
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	5.006	928	5.934
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	8.000	8.000
Overført	0	0	0	-438	438	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-65	0	-65
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-2.722	0	0	-2.722
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	-3.160	373	8.000	5.213
Egenkapital pr. 30. juni 2020	96.000	35.207	2.092	0	160.932	32.432	326.663
2019							
Egenkapital primo	75.167	19.507	2.092	2.373	105.463	0	204.602
Totalindkomst i året							
Periodens resultat	0	0	0	0	17.101	0	17.101
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	17.101	0	17.101
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	69	0	69
Kapitalforhøjelse	1.714	1.286	0	0	0	0	3.000
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-57	0	-57
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-2.373	0	0	-2.373
Transaktioner med ejere i alt	1.714	1.286	0	-2.373	12	0	639
Egenkapital pr. 30. juni 2019	76.881	20.793	2.092	0	122.576	0	222.342



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Koncern			
	Note	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Årets resultat før skat		7.567	21.892	75.885
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-332	-17.888	-65.089
Betalt skat		0	0	-349
Andre reguleringer		3.587	5.869	7.435
Ændring i driftskapital	5	7.864	-405	-2.373
Pengestrømme vedrørende primær drift		18.686	9.468	15.509
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		37	41	119
Betalte finansielle udgifter		-3.360	-2.908	-6.191
Pengestrøm fra driftsaktivitet		15.363	6.601	9.437
Køb af materielle af aktiver	4	-412	-676	-1.706
Tilgang investeringsejendomme	4	-23.551	-51.423	-238.289
Afhændelse af investeringsejendomme		0	0	13.065
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-23.963	-52.099	-226.930
Optagelse af gæld	6	84.309	120.515	216.610
Afdrag på gæld	6	-74.556	-84.762	-70.076
Finansiering fra minoritetsinteresser		0	0	18.000
Finansiering fra øvrige parter		-5.700	0	9.141
Kontant kapitalforhøjelse		8.000	3.000	36.485
Betalt udbytte		-2.722	-2.373	-2.373
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		9.331	36.380	207.787
Årets pengestrøm		731	-9.118	-9.705
Likvider primo		9.828	19.533	19.534
Likvider ultimo		10.560	10.415	9.828



NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste årsregnskab for koncernen med undtagelse af nedenstående:

Implementering af nye og ændrende regnskabsstandarder

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

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

Copenhagen Capital A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i EU for 2020. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2020 eller forventes at påvirke Copenhagen Capital A/S.

Opgørelsesmetoden for dagsværdierne af koncernens investeringsejendommen er korrigeret

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

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

Måling af realkreditgæld til dagsværdi

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



Klassifikation af præferenceaktier

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

Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Opgørelsen af dagsværdien af koncernens ejendomme bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International.

I henhold til turnusordningen er 3 ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar ultimo 2019. Disse ejendomme var Esthersvej 12, Hellerup, Købmagergade 61, København K og Ulrikkenborg Alle 13-17, Kgs. Lyngby. Herudover var Frederikssundsvej 11, København NV, Læderstræde 11, København K, Finsensvej 78, Frederiksberg og Stavangergade 6, København Ø alle vurderet i forbindelse med anskaffelse i 2019. Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommenes faktuelle forhold. I forbindelse med den næste helårsrapport vil yderligere ejendomme blive vurderet i overens med turnusordningen.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Terminalværdien beregnes ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med diskonteringsrenten fratrukket inflationen. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 3 og ledelsesberetningen.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGOVA).

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. den 30. juni 2020, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på



børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode. Beløbet er indregnet i koncernens samlede udskudte skatteforpligtelse. I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat i det omfang de forventes udnyttet inden for en 5-årig periode.

3. INVESTERINGSEJENDOMME

Detaljerede oplysninger i overordnet for ejendommene er nævnt for de enkelte ejendomme i ledelsesberetningen s. 5, som indgår som en integreret del af koncernregnskabet og noter. Nedenfor fremgår de budgetteret oplysninger, som er anvendt ved værdiansættelse, som beskrevet i note 2, omkring væsentlige skøn. Herudover følsomheden overfor ændring i væsentlige ikke-observeret input.

Oplyst i t.kr. ('000)	Ejendomsværdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav
Esthersvej 12, Hellerup	19.200	736	628	108	26.087	3,89%
Ewaldsgade 6, København N	35.200	1.036	991	45	33.977	3,79%
Fanøgade 35-37, København Ø	35.300	1.062	1.062	0	33.239	3,75%
Finsensvej 78, Frederiksberg	56.600	2.071	0	2.071	27.330	5,75%
Frederikssundsvej 11, København NV**	29.400	2.197	1.898	299	13.382	4,31%
Heimdalsgade 39, København N	89.100	4.240	846	3.394	21.104	5,37%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	57.600	2.083	1.552	531	27.652	4,02%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	31.300	1.421	900	521	22.027	4,60%
Købmagergade 61, København K	56.600	903	470	433	62.680	3,75%
Læderstræde 11AB**, København K	76.400	2.019	1.557	462	37.841	3,73%
Møllegade 3, København N	23.400	666	581	85	35.135	4,03%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	24.300	427	115	312	56.909	4,07%
Prinsessegade 61-63, København K	46.000	1.393	1.219	174	33.022	4,06%
Skindergade 40, København K	30.000	898	898	0	33.408	3,75%
Stavangergade 6, København Ø	73.400	2.546	2.126	420	28.830	3,59%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	31.100	1.014	1.014	0	30.671	4,00%
Vestergade 4-6, København K	84.600	2.134	1.006	1.128	39.644	4,05%
Total	799.500	26.846	16.863	9.983	33.109	4,41%



Fordelingen af m2 for Frederikssundsvej 11 og Læderstræde 11 er baseret på fordelingen ved færdiggørelse af byggeprojekterne. Der foreligger byggegodkendelse fra Københavns Kommune og byggerierne er i gang.

Oplyst i t.kr. ('000)	Budget indtægter	Budget omk	Budget Cash- flow	Budget CAPEX og øvr.	Vægtet afkastkrav	Afkast ændret -0,5%	Afkast ændret +0,5%	Indt. ændret +/-10%
Esthersvej 12, Hellerup	788	-482	306	0	3,89%	3.211	-2.466	2.641
Ewaldsgade 6, København N	1.426	-643	783	516	3,79%	5.167	-4.340	4.699
Fanøgade 35-37, København Ø	1.658	-338	1.320	281	3,75%	5.226	-4.203	4.685
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.335	-135*	3.200	0	5,75%	5.259	-4.413	6.417
Frederikssundsvej 11 København NV	4.228	-689	3.539	-46.293**	4,31%	7.380	-5.952	9.544
Heimdalsgade 39, København N	4.959	-309*	4.650	-400	5,37%	9.566	-7.572	9.188
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	2.666	-524	2.142	-23	4,02%	8.903	-6.897	7.700
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.696	-340	1.356	-459	4,60%	4.580	-3.303	4.172
Købmagergade 61, København K	2.397	-463	1.934	-771	3,75%	7.906	-3.915	5.407
Læderstræde 11 København K	4.076	-729	3.347	-19.709**	3,73%	11.230	-8.718	11.274
Møllegade 3, København N	1.115	-397	718	74	4,03%	3.380	-2.684	3.082
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.275	-305	970	200	4,07%	2.437	-1.936	3.137
Prinsessegade 61-63, København K	2.123	-533	1.590	97	4,06%	6.841	-5.400	6.363
Skindergade 40, København K	1.247	-133	1.114	0	3,75%	3.394	-2.636	3.357
Stavangergade 6 København K	2.759	-763	1.996	-500	3,59%	13.201	-9.552	9.084
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.394	-470	924	0	4,00%	4.675	-3.624	4.201
Vestergade 4-6, København K	3.604	-408*	3.196	0	4,05%	11.754	-9.165	9.503
Total	40.746	-7.661	33.085	-66.987	4,41%	114.110	-86.776	104.454

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

** I forbindelse med byggeprojekterne på Frederikssundsvej 11 og Læderstræde 11 er der opnået kortfristede kreditfaciliteter samt modtaget tilsagn om endelig finansiering ved færdiggørelse.

Budgetterne omfatter op til 10 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle diskonteringsrenten inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

Følsomheden ved ændring i de oplyste ikke-observerbare input er oplyst inklusive skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 4. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn +/- 10% udtrykker effekten ved en ændret leje på +/- 10% i ejendommen.



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsrets- aktiver
Kostpris primo	611.700	4.347	7.384
Overført	0	0	0
Tilgang, køb	0	412	735
Tilgang, forbedring	23.551	0	0
Kostpris ultimo	635.251	4.759	8.119
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.207	-1.357
Årets afskrivninger	0	-487	-814
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-1.694	-2.171
Værdireguleringer primo	163.200	0	0
Dagsværdiregulering i året	1.049	0	0
Værdireguleringer ultimo	164.249	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	799.500	3.065	5.948

5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2020	2019
Ændring i tilgodehavender	-304	-586
Ændring i andre tilgodehavender	-753	-1.806
Ændring i deposita	746	2.697
Ændring i anden gæld	8.174	-710
Ændring i driftskapital	7.863	-405



6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

	2020	2019
Gældsforpligtigelser fra finansierings-Aktiviteter primo	410.129	263.382
Provenu ved optagelse af gæld	84.309	218.104
Afdrag på gæld	-74.556	-70.076
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	9.753	148.028
Ændringer i dagsværdi	-717	-1.281
Ikke-kontante ændringer	-717	-1.281
Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter	419.165	410.129

7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 1,48% (2019: 1,78%).

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. balancedagen fordelt med:

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån: 266.770 t.kr. (64,6%)

Rentetilpasningslån: 73.222 t.kr. (17,7%)

Variable eller Cibor6 lån: 45.536 t.kr. (11,0%)

Bygge kreditter med efterfølgende finansieringstilsagn: 27.688 t.kr. (6,7%)

Gælden forfalder som følgende:

Indenfor 1 år: 8.075 t.kr., herudover 27.688 t.kr. som byggekreditter med finansieringstilsagn.

Indenfor 1-5 år: 66.701 t.kr.

Efter 5 år 357.461 t.kr.

8. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S har i juli 2020 refinansieret ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N efter færdiggørelse og udlejning af ungdomsboligerne. Refinansieringen har medført et låneprovenu på kr. 16,9 mio., hvilket forøger koncernens likvide beholdning tilsvarende. Refinansieringen forøger varigheden på koncernens låneportefølje.

Derudover har selskabet været aktiv med gældspleje, og der er sket konvertering af lån i ejendommen Skindergade 40, 1159 København K og i ejendommen Fanøgade 35-37, 2100 København Ø, hvilket mindsker de fremtidige renteudgifter.

Der er i juli 2020 udstedt 375.000 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S med et bruttoprovenu på kr. 712.500. Udstedelsen er sket i en rettet emission i forbindelse med, at to tidligere bestyrelsesmedlemmer har udnyttet deres warrants.

