



Copenhagen Capital

Årsrapport 2021



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

INDHOLD

INDHOLD	3
SELSKABSOPLYSNINGER	4
FORORD	5
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERETNING	8
MARKEDSPROGNOSE	12
FORRETNINGSGRUNDLAG	15
RISIKOFAKTORER	18
LEDELSE OG ORGANISATION	22
AKTIONÆRINFORMATION	26
LEDELSESPÅTEGNING	30
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	31
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	35
NOTEOVERSIGT	41



SELSKABSOPLYSNINGER

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

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

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen
Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)
Fondskode/ ISIN DK0060732980 (præferenceaktier)

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

Bestyrelse

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

Direktion

Rasmus Bonde Greis (direktør)

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab
Weidekampsgade 6,
2300 København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2022 kl.10:00 på adressen Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København.



FORORD

Det er med tilfredshed at Copenhagen Capital A/S for året 2021, kan fremlægge selskabets bedste resultat nogensinde, med en totalindkomst på kr. 159,5 mio., og et driftsresultat (EBVAT) på kr. 16,9 mio. Egenkapitalen er ultimo 2021 opgjort til kr. 485 mio.

2021 var året, hvor der blev søgt tilbage til kerneforretningen. I forbindelse med revideringen af FOKUS2024 forretningsplanen blev det besluttet at fokusere på drift og udvikling af selskabets egne velbeliggende ejendomme. Derfor startede Copenhagen Capital A/S året med at frasælge Copenhagen Suites ApS, som udlejer møblerede og servicerede lejligheder til Expats. Dernæst blev det besluttet at fravælge administration af fremmede ejendomme, hvorfor aktiviteterne i Copenhagen Property Management ApS er ophørt ved udgangen af 2021.

De strukturelle ændringer har haft indvirkning på organisationen. I foråret blev ledelsen udskiftet, og flere stillinger blev nedlagt. Sommeren blev brugt på at sætte det rigtige hold, til at holde fokus på vores ejendomme og højne vores serviceniveau og kvalitet. Besparelserne for omstruktureringen er indregnet i 2022 prognosen.

At være tæt på vores kunder er vigtigt for os, vi tror på at vi er de bedste til at servicere vores kunder og derved gøre en forskel. Derfor holder vi kundekontakten in-house både når det kommer til Facility og Property Management.

Vi oplever stor efterspørgsel på vores produkter, både indenfor studieboliger, herskabslejligheder, butikslokaler og kontorer, hvorfor vi efter afslutningen og udlejningen af Frederikssundsvej 11 og Læderstræde 11 har en meget lav tomgang. De seneste års coronapandemi har reelt ikke påvirket concernens resultater. Copenhagen Capital A/S prioriterer attraktive beliggenheder og et højt serviceniveau i forventning om, at det giver styrke i svære tider.

Copenhagen Capital A/S har øget eksponeringen i København K. Akkvitionen af Ole Suhrs Gade 13-15, med 20 gode boliger á 78 m² med altaner, og forventningen til at der kan opnås tilladelse til at opføre tagboliger i de gamle tørlofter, gør at investeringen passer godt i Copenhagen Capitals strategi og portefølje.

Copenhagen Capital A/S har i 2021 erhvervet de sidste 50% af ejendommen beliggende på Læderstræde 11, København K, efter et succesfuldt partnerskab med Helmersen Holding A/S.

Som led i Copenhagen Capital A/S fortsatte fokus mod større enheder i det centrale København, er ejendommen på Esthersvej 12, Hellerup solgt pr. 15. juni 2021.

For første gang udgiver vi sammen med årsrapporten "samfundsansvarsrapport 2021", hvor vi fortæller om vores ambitioner og tiltag indenfor ESG. Vi ser ansvarlighed som en god forretning, og arbejder dagligt på at reducere concernens klimaaftryk samt at skabe en alsidig og attraktiv arbejdsplads. Rapporten kan hentes på copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Makroøkonomisk oplever vi den højeste inflation i mere end 10 år, og i den forløbne del af 2022 har der været ganske store rentestigninger. Copenhagen Capital A/S er godt positioneret og ved årsskiftet var ca. 65% af vores gæld fastforrentet. I takt med at usikkerheden er steget, er andelen af fastforrentede lån øget til ca. 75%. Loan-to-Value ultimo 2021 er opgjort til 47,49%.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S glæder sig over at levere endnu et stærkt resultat til vores aktionærer. Kursen på selskabets stamaktier steg i 2021 67%, og er i gennemsnit over de seneste 5 år steget med 28% p.a. Præferenceaktien leverede en kursstigning på 8%, og med tillæg af udbytte blev totalafkastet for året 12%.

For 2022 forventer selskabet et resultat af primær drift på mellem kr. 17 mio. og kr. 20 mio. før kurs- og værdireguleringer. Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme, af COVID-19 og konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine. Risikoen vedrørende COVID-19 vurderes uændret som værende "lav". Copenhagen Capital A/S har ikke nogen investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmedvaluta, dog kan de makroøkonomiske/politiske ændringer som følge af krigen få påvirkning på resultatet.

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

København d. 29. marts 2021

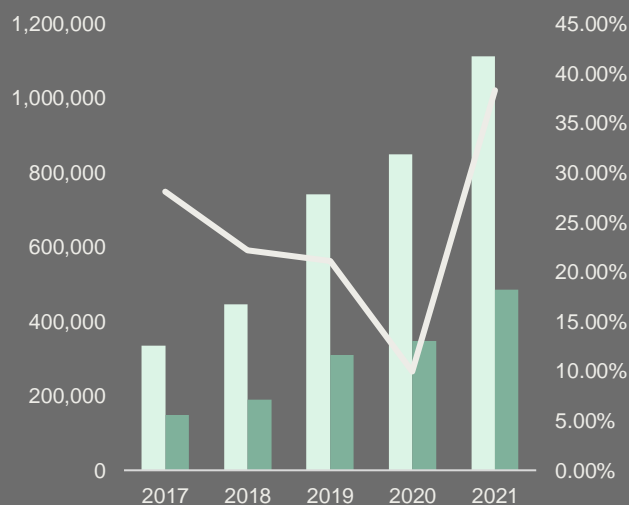
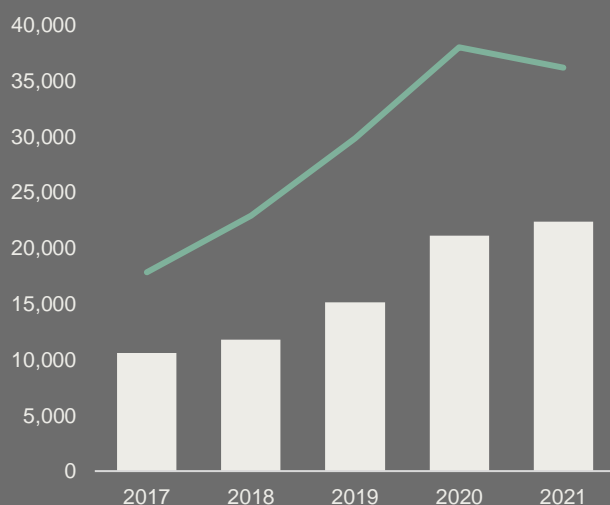
Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Rasmus Greis
Direktør



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	DKK '000	36.123	37.965	29.804	22.868	17.812
Bruttoresultat	DKK '000	28.775	30.227	24.286	17.378	14.720
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	22.344	21.068	15.104	11.767	10.561
Resultat af finansielle poster	DKK '000	-7.114	-6.267	-6.072	-5.573	-5.439
Resultat før kurs og værdireg (EBVAT)	DKK '000	16.853	14.801	9.032	6.194	5.122
Resultat før skat	DKK '000	196.900	39.622	75.540	48.888	45.177
Totalindkomst, Copenhagen Capital A/S	DKK '000	159.536	32.424	52.540	37.078	42.548
Totalindkomst, minoritetsinteresser	DKK '000	6.200	285	5.446	0	0
Balance						
Egenkapital	DKK '000	470.271	316.423	285.542	198.418	158.908
Minoritetsinteresser	DKK '000	14.686	31.731	23.446	0	0
Balancesum	DKK '000	1.123.274	885.153	800.970	491.437	377.289
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	119.084	45.851	270.027	100.307	137.594
Investeringsejendomme	DKK '000	1.112.000	849.300	774.900	446.645	335.653
Kortfristede aktiver	DKK '000	11.015	27.970	16.903	22.894	27.844
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	528.137	458.632	423.131	263.676	203.219
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	16.363	9.819	9.437	10.640	12.115
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-96.718	-45.780	-226.930	-70.723	-80.474
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	66.645	50.189	207.788	56.397	84.345
I alt	DKK '000	-13.710	14.228	-9.705	-3.686	15.986
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT / gns.egenkapital	%	4,05	4,50	3,56	3,47	4,00
Egenkapitalforretning (ROE)	%	38,30	9,95	20,71	20,98	33,19
Rentedækning	x	3,13	3,05	2,44	2,10	1,94
Soliditet	%	43,17	39,33	38,58	42,07	43,54
Loan to value	%	47,49	54,00	53,78	55,21	58,40
Vægtet afkastkrav	%	3,66	4,20	4,41	4,38	4,29



Nettoomsætning DKK '000
Resultat før finansielle poster (EBIT) DKK '000

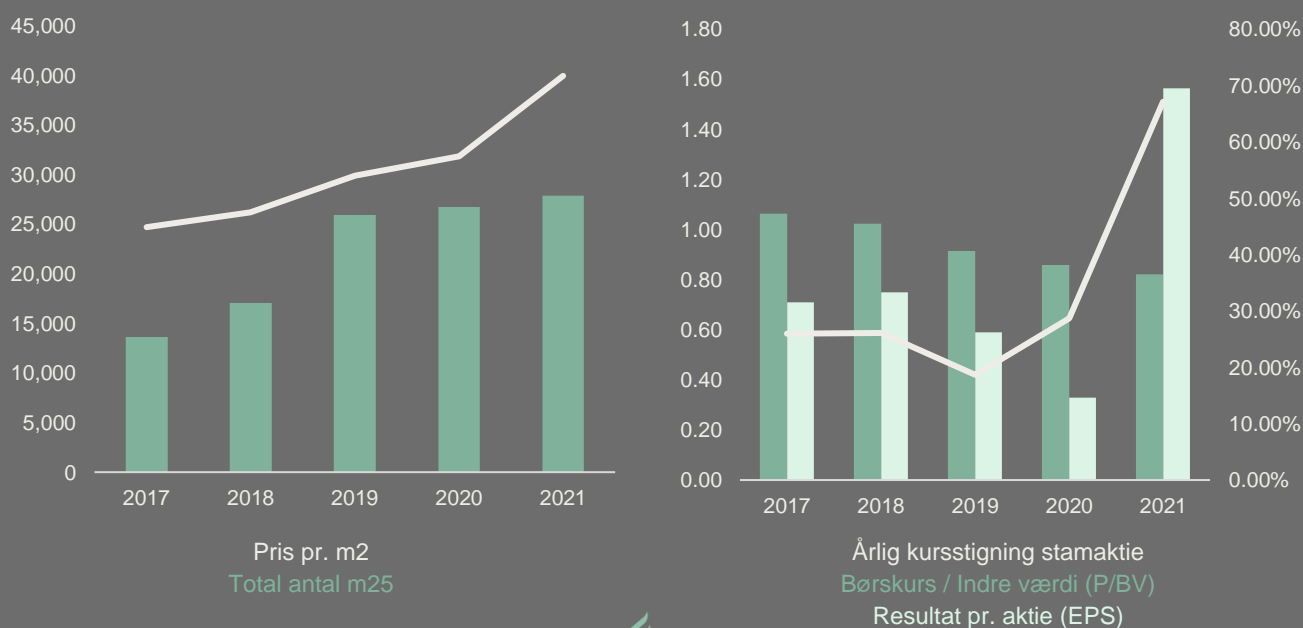
Egenkapitalforretning (ROE)%
Egenkapital DKK '000
Materielle aktiver DKK '000

Selskabet anvender overgangsreglen for IFRS 16, hvorfor det ikke er tilpasset sammenligningstallene for 2017-2018



Aktierelaterede nøgletal		2021	2020	2019	2018	2017
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	6,45	3,86	3,56	3,00	2,38
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	1,99	1,85	1,90	1,85	1,80
Indre værdi pr. aktie (præf. indløses)	DKK	7,57	4,65	4,03	3,06	2,30
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,85	0,86	0,92	0,96	1,04
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	3,14	0,61	0,83	0,77	0,71
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	3,12	0,59	0,81	0,75	0,70
Price earnings (PE)	x	2,05	6,33	3,24	4,00	3,35
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	48.931	46.557	46.000	45.500	45.500
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	50.000	29.667	27.167
Antal aktier ultimo	stk. '000	98.931	96.557	96.000	75.167	72.667
Markedsværdi	DKK '000	415.107	272.210	258.760	191.384	157.190
Ejendomsrelaterede nøgletal						
Total antal kvadratmeter	m2	27.842	26.706	25.917	17.068	13.593
Dagsværdi pr. m2	DKK	39.940	31.801	29.899	26.169	24.693
Lejeændring på +/- DKK 100 pr. m2	DKK '000	2.784	2.671	2.592	1.707	1.359
EBIT ændres med +/-	%	11,55	12,68	17,16	14,51	12,87
Markedsværdien ændres +/-	DKK '000	76.071	63.586	59.036	38.968	31.685
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	181.305	121.634	96.710	55.696	38.945
Dagsværdi pr. m2	DKK	46.452	36.356	32.372	29.449	27.558
Egenkapital	DKK '000	626.375	443.026	384.422	232.637	179.654
Indre værdi pr. aktie (præf indløses)	DKK	10,92	7,12	5,90	3,86	2,90
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	-136.043	-95.016	-75.089	-43.319	-30.075
Dagsværdi pr. m2	DKK	35.053	28.244	27.002	23.631	22.481
Egenkapital	DKK '000	378.843	274.042	250.419	155.405	125.819
Indre værdi pr. aktie (præf. indløses ikke)	DKK	3,83	2,84	2,61	2,07	1,73

Definitioner og beregningsmetoder findes i note 1



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital koncernen realiserede i 2021 et nettoresultat på kr. 159,5 mio. mod kr. 32,7 mio. for 2020. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør et overskud på kr. 16,9 mio. mod kr. 14,8 mio. for 2020. Regnskabet er det hidtil bedste i selskabets historie, og den udmeldte forventning om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 16 – 19 mio. for 2021 er opfyldt. Bestyrelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S er ultimo 2021 opgjort til kr. 485 mio. inkl. minoritetsinteresser mod kr. 348,1 mio. ultimo 2020. Soliditetsgraden for 2021 er 43,2% mod 39,3% i 2020.

På generalforsamlingen i april 2021 foranledigede aktionærene en større udskiftning i selskabets bestyrelse og Christian Rossing Lønberg, der tidligere havde været CIO i selskabet, konstitueredes som bestyrelsens formand. Copenhagen Capital A/S har efterfølgende modificeret og accelereret de initiativer, der i 2020 blev besluttet i forretningsplanen FOKUS2024, med et fokus på fremadrettet at drifte og udvikle koncernens egne velbeliggende ejendomme. Koncernen har således i 2021 frasolgt Copenhagen Suites ApS og bragt aktiviteterne med administration af fremmede ejendomme i Copenhagen Property Management ApS til ophør. Som konsekvens heraf, er der sket udskiftninger i ledelsen og reduktion i antallet af medarbejdere, således at organisationen er tilpasset og strømlinet til selskabets egne aktiviteter.

Som et led af optimeringen og strømliningen af forretningen har selskabet intensiveret arbejdet med ESG. Der er for første gang udarbejdet "Samfundsansvarsrapport 2021", som er en del af den samlede rapportering for 2021.

KAPITALUDVIDELSE

Der blev i 2021 udstedt 2.374.079 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S, med et bruttoprovenu på kr. 4.510.750, i forbindelse med nuværende og tidligere medarbejder og bestyrelsesmedlemmers udnyttelse af warrants.

KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2021 foretaget 1 akkvisition af ejendommen beliggende på Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K.

Med overtagelse den 1. juli 2021 blev ejendommen på Ole Suhrs Gade 13-15 købt i en skødehandel for kr. 58 mio. Ejendommen fremstår med hvidpudset facade mod gaden og gul murstens facade mod gården og indeholder 2 erhvervslejemål i stueetagen, som benyttes til kontor og detail, samt 20 lejligheder på hver 78 m² som er fordelt på to opgange. Der er søgt om byggetilladelse til etablering af tagboliger i de gamle tørreløfter.

NYBYGGERI OG INVESTERINGER

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

I sommeren 2021 blev ombygningen af ejendommen beliggende på Læderstræde 11, 1201 København K afsluttet, hvor de oprindelige kontorarealer blev konverteret til 9 nye boliglejemål, samt en modernisering af erhvervslejemålet i kælderen. Ejendommen er opført i 1800, fredet og opdelt i ejerlejligheder. Ejendommen er fuldt udlejet.

Der er foretaget en opdeling på Stavangergade 6, 2.sal, 2100 København Ø fra ét boliglejemål på 473 m² til to lejligheder. Renoveringen har haft fokus på at bibeholde det herskabelige præg samt at bevare de originale materialer. Begge lejemål er udlejet. Ultimo 2021 blev der på 1. salen igangsat samme opdeling og renovering, som forventes afsluttet og udlejet ved halvåret 2022.

I slutningen af 2021 blev nyopførelsen af 41 ungdomsboliger, butik og parkeringskælder beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV afsluttet og udlejet.

Der blev i regnskabsåret 2021 givet byggetilladelse til etablering af tagboliger samt udskiftning af tag på Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg C.

Derudover er i regnskabsperioden renoveret 10 lejemål i ejendommene beliggende Fanøgade 35-37, København Ø, Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg C, Heimdalsgade 39, København N, Prinsessegade 61-63, København K, Islevhusvej 31-33, Brønshøj, Møllegade 3, København N og Vestergade 4-6, København



SALG AF EJENDOMME

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

Grundet ejendommens begrænsede størrelse og geografiske placering, blev det besluttet at afhænde ejendommen beliggende på Esthersvej 12 i Hellerup, til en værdi der lå godt 10 pct. over den bogførte værdi.

UDVIKLING I ØKONOMISKE OG FINANSIELLE FORHOLD

Resultatet for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 blev et overskud før skat på kr. 196,9 mio. mod kr. 39,6 mio. for samme periode i 2020. Periodens bruttoresultat blev kr. 28,8 mio. mod kr. 30,2 mio. i 2020, forskellen kan henføres til frasalg af Copenhagen Suites ApS og afvikling af Copenhagen Property Management ApS.

Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) blev herefter kr. 24,1 mio. mod kr. 21,1 mio. for 2020. Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev kr. 7,1 mio. mod kr. 6,9 mio. for 2020. Stigningen skyldes en øget gældsportefølje. Selskabet arbejder aktivt med gældspleje, og har siden afslutningen af regnskabet refinansieret og indfriet selskabets byggekreditter med lange fastforrentede lån. Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 16,8 mio. mod kr. 14,8 mio. i 2020, og er således indenfor selskabets offentliggjorte forventninger for året.

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet. Selskabet er gået ind i 2022 med en historisk lav tomgang, og har ingen større udviklingsprojekter.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er i 2021 reguleret med kr. 162,7 mio., og udgør ultimo perioden kr. 1.112 mio. mod kr. 849,3 mio. ultimo 2020. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2021 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 3,66% (31. december 2020: 4,20%). Værdireguleringerne er drevet af et stærkt ejendomsmarked med faldende afkastkrav (jf. Colliers Internationals Markedsrapport), NPI-reguleringer samt afslutning af selskabets større udviklingsprojekter. Derudover arbejder selskabet løbende med at forbedre ejendommenes drift.

Markedet for boligudlejningsejendomme har i perioden været præget af en høj efterspørgsel efter ejendomme i

København, fra såvel udenlandske- som indenlandske kapitalstærke investorer, hvilket har reduceret afkastkravet. Dette afspejles i høj grad i selskabets velbeliggende boligejendomme i København.

Den rentebærende gæld til finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Copenhagen Capital A/S afdækker renterisikoen ved at optage lån med fast rente på den langfristede finansiering. Rentefafdækningen sker ved en kombination af rentetilpasningslån op til 7,5 år og konvertible lån med fast rente mellem 15 – 30 år. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til rentefafdækning. Selskabet ønsker en løbende rentefafdækning af den langfristede finansiering, der minimum svarer til varigheden på et 20-årigt annuitetslån med fastrente. Dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på kr. 15,5 mio. mod en negativ regulering på kr. 5,0 mio. året før.

Resultatet før skat blev realiseret med kr. 196,9 mio. mod kr. 39,6 mio. året før. Årets resultat blev kr. 159,5 mio. i 2021 mod kr. 32,7 mio. i 2020.

Resultatet svarer til en forrentning af egenkapital på 38,3% mod 9,9% i 2020.

FORVENTNINGER TIL 2022

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

For 2022 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat, før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), på mellem kr. 17 – 20 mio.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) kan påvirkes af køb/salg af ejendomme, af COVID19 og konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine. Risikoen vedrørende COVID-19 vurderes uændret som værende "lav". Copenhagen Capital A/S har ikke har nogle investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmedvaluta, dog kan de makroøkonomiske/politiske ændringer som følge af krigen få påvirkning på resultatet.

I 2022 forventer Copenhagen Capital at have fokus på ESG-implementeringen i vores arbejdsgange. Der henvises til "Samfundsansvarsrapport 2021".



EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel og en fortsat stor investorinteresse og aktivitet. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje, og markedet kan ikke imødekomme efterspørgslen fra såvel nationale som internationale investorer. Til trods for en usikkerhed omkring COVID-19 pandemien, har ejendomspriserne i Storkøbenhavn været stabile og stigende i perioden.

Koncernens ejendomsportefølje består pr. den 31. december 2021 af 17 ejendomme med 280 lejemål til en samlet værdi på kr. 1.112 mio., svarende til et vægtet 'exit yield' på 3,66% mod 4,20% i 2020.

Der forhandles løbende om køb af nye ejendomme, men efterspørgslen efter gode investeringsejendomme er fortsat stor, så markedet følges tæt. Copenhagen Capital A/S vil fortsat søge mod optimering af driftsindtjeningen.

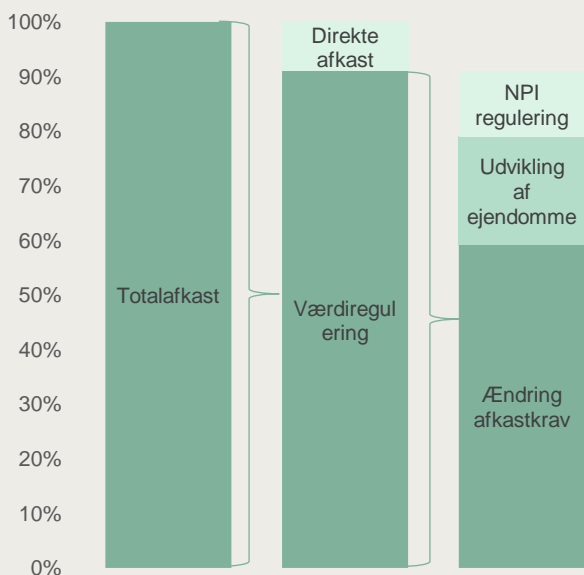
Copenhagen Capital A/S har i 2021 haft fokus på afslutningen af byggerierne på Læderstræde 11 og Frederikssundsvej 11. Begge sager er afsluttet tilfredsstillende, og ejendommene er fuldt udlejede. Derudover forventes opdelingen af de sidste lejligheder på Stavangergade 6 at blive afsluttet i 2022. Udviklingen af alle 3 ejendomme har haft positiv påvirkning på årets

værdireguleringer. Derudover foretages der løbende istandsættelser efter boligreguleringslovens §5. stk. 2, som tillader gennemgribende forbedring af lejemål for at opnå lejefastsættelse til det lejedes værdi, ligesom energirenoveringer og altanprojekter er med til at forbedre ejendommens drift.

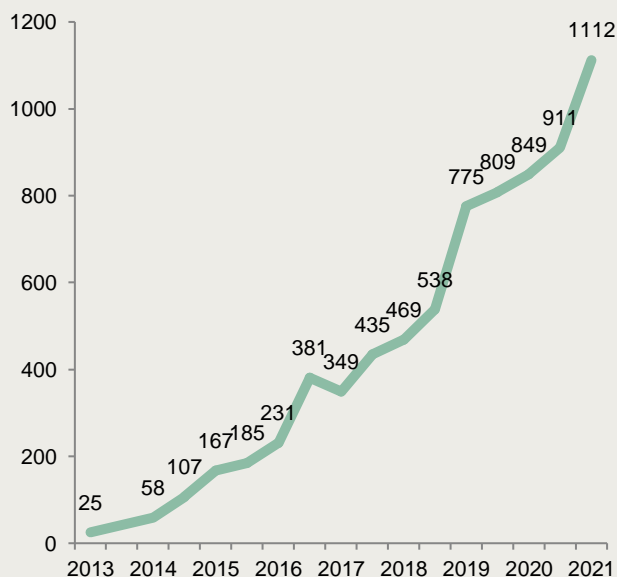
Værdireguleringerne af Copenhagen Capital A/S' ejendomme er for 2021 opgjort til kr. 168,9 mio. Værdireguleringen drives af 3 underliggende faktorer, 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav', 'NPI-reguleringer' samt 'de fremtidige driftsforbedringer' i selskabets ejendomme, som selskabet kategoriserer som 'udvikling', da det er drevet af de forbedringer som selskabet foretager enten via forøgede indtægter eller reducerede udgifter.

I 2021 er værdireguleringerne i væsentligt omfang drevet af et stærkt ejendomsmarked og efterspørgsel efter selskabets ejendomme. Værdireguleringerne er for 65% drevet af markedsudviklingen, for 13% drevet af inflationsreguleringer af lejekontrakter og de sidste 22% stammer fra selskabets aktive udvikling af ejendommene.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 31. december 2021 47,5% i forhold 54,0% pr. den 31. december 2020.

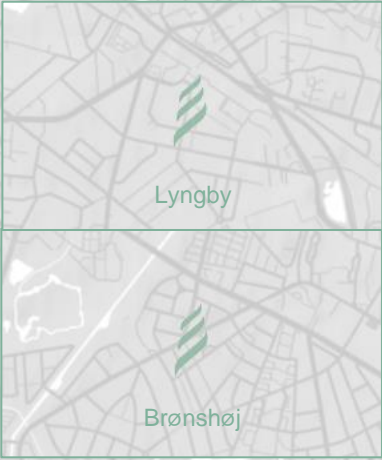


Fordeling af totalindkomst



Dagsværdi af ejendomsporteføljen (tkr.)





MARKEDSPROGNOSE

EJENDOMSMARKEDET GENERELT

Danmark er et attraktivt land for mange investorer set ud fra et makroøkonomisk perspektiv. 2021 har været et travlt år på ejendomsmarkedet, hvor transaktionsvolumen var den højeste nogensinde. Coronapandemien der ramte Danmark i foråret 2020, gav kun en kortvarig uro og en mindre opbremsning på investeringsmarkedet. Genåbning af samfundet og vaccinationsprogrammerne i 2021 betød derfor at optimismen blandt investorerne kom igen, og der er fortsat et stort placeringsbehov.

Danmark betragtes som et interessant, stabilt og sikkert land med en god investeringsmæssig infrastruktur, samt lave låne- og transaktionsomkostninger. Disse forhold tillige med en international kapitalrigelighed og begrænsede placeringsmuligheder grundet et negativt rentemiljø, har tilført meget kapital til det danske ejendomsmarked. Det direkte merafkast ved ejendomsinvesteringer i forhold til 10-årige statsobligationer er fortsat højt. Det store placeringsbehov understøttes blandt andet af en fortsat tilgang af nye internationale investorer. Den stadig stigende interesse for ejendomsinvesteringer i Danmark blandt danske institutionelle investorer og internationale fonde samt de øgede krav til compliance betyder, at der sker en fortsat professionalisering af den måde hvorpå ejendommene drives og udvikles.

Optimismen og forventningerne til værdistigning i ejendomsporteføljer har været med til at skabe en større efterspørgsel på ejendomme, hvor priserne på de

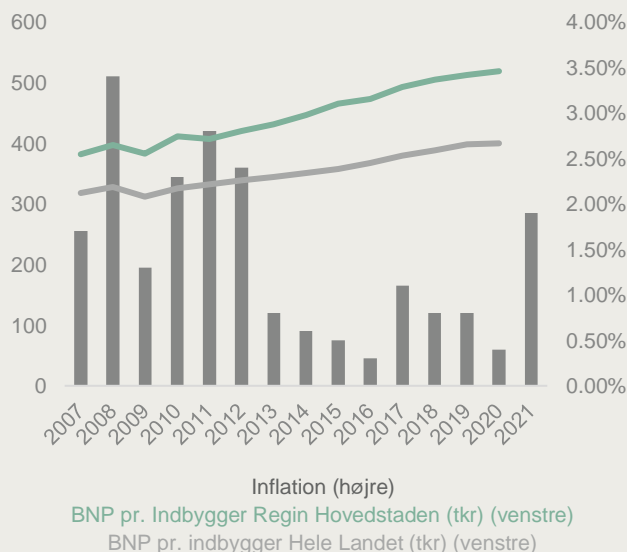
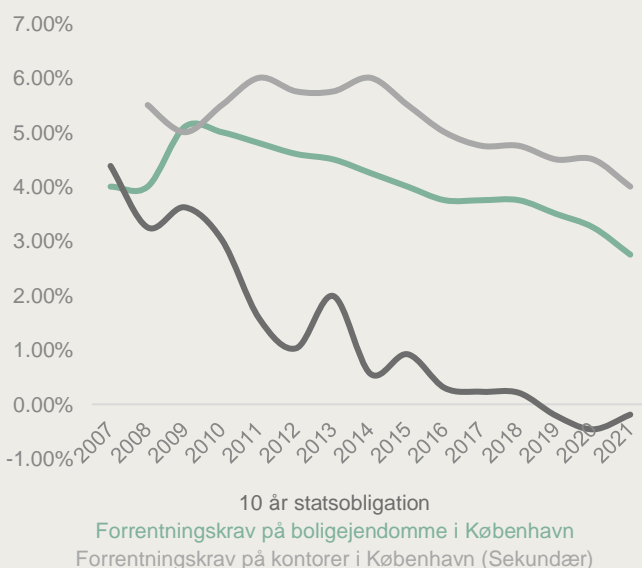
'primære' ejendomme og større ejendomsporteføljer har været stigende. Ydermere er der historisk set lave afkastkrav fra investorerne i et niveau under 3,0% for ejendomme med fri markedsleje.

LÅNEMARKEDET GENERELT

I 2021 oplevede markedet for første gang i mange år resultaterne af en langvarig ekspansiv pengepolitik i både USA og Europa, kombineret med globale forsyningsproblemer og stigende energipriser førte det til stigende forbrugerpriser i andet halvår af 2021, som er fortsat i de første måneder af 2022.

De lange realkreditrenter har i 2021 været forholdsvis stabile, men i forbindelse med den tiltagende inflation steg de danske realkreditrenter hurtigt i første kvartal af 2022. Generelt er lånemarkedet i Danmark attraktivt for investorer, da markedet er præget af lave renter kombineret med låntyper, som ikke er tilgængelige i andre lande, hvilket giver en række af muligheder og sikkerhed for investorerne.

Kombinationen af de stigende renter i 2022 og det faldende direkte afkast gennem 2021 har reduceret det såkaldte 'yield gap' markant (forskellen mellem renten og afkastet på ejendomme). Copenhagen Capital A/S overvåger løbende udviklingen i rente- og lånemarkedet. Udgangspunktet er, at ejendomsinvestering er langsigtet, og at finansieringsomkostningerne derfor bør være kendte og forudsigelige.



EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er i konstant udvikling. På nuværende tidspunkt er det udenlandske investorer, der dominerer transaktionerne i København, da disse finder de danske makroøkonomiske- og demografiske forhold attraktive. København har i 2021 haft det højeste totalafkast for erhvervsjendomme siden før finanskrisen. Det stigende afkast er dels et resultat af det historisk lave afkastkrav samt stigninger i lejeniveauerne. Dog har man ikke set den fulde effekt af den stigende inflation i andet halvår af 2021, da lejereguleringerne oftest foregår ud fra inflationsstigningen i det foregående år før eventuelle reguleringer. Dermed peger dette i retning af et marked, hvor der er høj konkurrence og et lavt udbud der lægger et pres på lejeniveauerne.

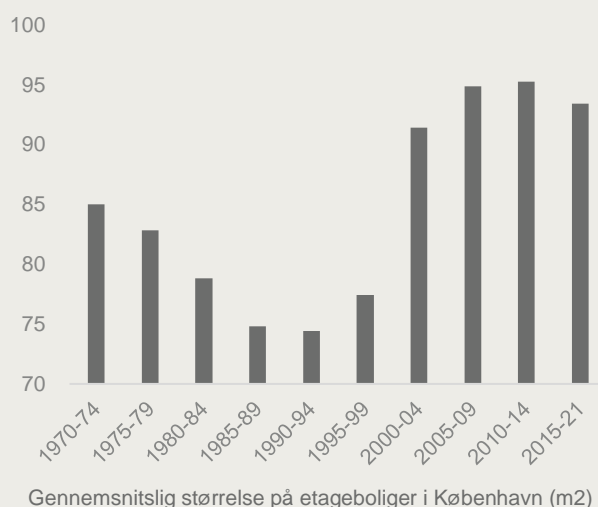
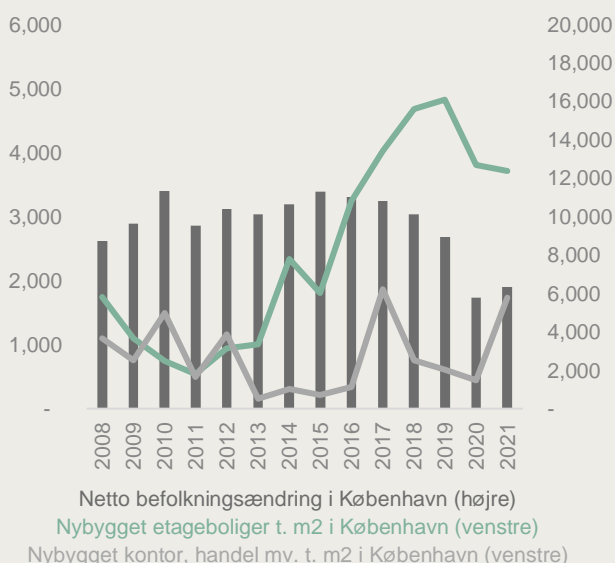
Boligmarkedet har længe været kendetegnet ved en ubalance mellem udbud og efterspørgsel, hvor udbuddet af ejendomme har været begrænset. Det svagt stigende udbud efter finanskrisen og den stigende befolkningstilvækst resulterede i byggeaktivitet på et højt niveau i årene 2017-2019, der herefter er stagneret men fortsat ligger på et højt niveau. Som resultat af kommuneplanen om at fremme boliger til familier hvor 75% af nye boligbyggerier i gennemsnit skulle være 95 m², omfatter de nye byggerier store boligenheder, der medfører en mangel på små boliger. Kravet blev dog reduceret til 50% i kommuneplanen for 2020, hvorfor det er forventeligt, at udbuddet af mindre boliger vil stige i de kommende år. Efterspørgslen efter mindre lejeboliger er fortsat høj, men der forventes at indfinde en balance mellem udbud og efterspørgsel. De mange nye boliger kan dog på kort sigt have en negativ påvirkning på lejeniveauer og tomgang.

Stigningen i byggeomkostninger kan lægge en dæmper på udvikling af nye byggerier.

Kontormarkedet i København oplever en stigende efterspørgsel og lavere afkastkrav, som følge af den stigende beskæftigelse der har været i 2021. Udbuddet af kontorejendomme har ikke mulighed for at tilpasse sig efterspørgslen på kort sigt. Interessen fra både danske og udenlandske investorer er fortsat høj, hvorfor ubalancen mellem udbud og efterspørgsel har medført en stigning i lejeniveauer både for primære og sekundære ejendomme. Afkastkravet for kontorejendomme har siden 2016 oplevet et fald, og ligger ultimo 2021 under 4%.

København er fortsat den storby i Danmark med flest indbyggere. Befolkningstilvæksten har været aftagende siden 2017, men der er stadig en tilvækst med ca. 8.000 indbyggere om året i perioden 2017-2021. Den aftagende tendens skyldes hovedsageligt pandemien. Danmarks statistik forventer dog stadig, at indbyggertallet i Københavns Kommune vil stige med 8,5% fra 1. kvartal af 2022 til 1. kvartal 2030, svarende til en nominel vækst på ca. 55.000 indbyggere. Det er særligt tilflytning af unge, som efterspørger studiemulighederne og kulturtilbuddene i København, samt erhvervsaktive 30-49-årige, mens børnefamilierne er begyndt at søge mod forstæderne.

Grundet underbuddet af boliger har huslejen gennem flere år været stigende, men har nu nået et niveau for specielt de nye boligområder, hvor lejeniveauet stagnerer, og der kan registreres en mindre tomgang for nye og større lejligheder. Efterspørgslen efter mindre lejeboliger er fortsat høj. Med hensyn til studie- og ungdomsboliger er efterspørgslen fortsat høj til trods for et større udbud af boliger til segmentet de seneste år. Det må på sigt forventes, at bygningskvalitet og mikrobeliggenhed, hvor infrastruktur og nærmiljø får større og større betydning i takt med, at der kommer flere studie- og ungdomsboliger på markedet. Investorinteressen i dette segment er fortsat høj.





LÆDERSTRÆDE 11, 1201 KØBENHAVN K

FORRETNINGSGRUNDLAG

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

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

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

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

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

Copenhagen Capital A/S investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest, hvor gendulejningsmulighederne er gode, og afkast samt cash flow er tilfredsstillende.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S fokuserer på ejendommens grundlæggende drift, og søger at afdække renterisici i et passende omfang. Strategien justeres løbende i forhold til forventninger til renteutviklingen,

rentekurve og renterisikoen på den eksisterende låneportefølje.

Copenhagen Capital A/S har siden 2014 opbygget en egen administration og vicevært dækning, ud fra tesen om at vi derved skal tilbyde den bedste service overfor vores kunder.

FORRETNINGSPLAN 2024

Copenhagen Capital A/S vedtog i november 2020 en ny forretningsplan *FOKUS2024* gældende for perioden 2021 – 2024.

Mål og strategi

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

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

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

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

Investeringskriterier

Copenhagen Capital A/S investerer i investerings- og udviklingsejendomme.



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

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

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

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

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

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

Risikostyring

Copenhagen Capital A/S forholder sig løbende til udvikling i de makroøkonomiske, demografiske og

politiske forhold i relation til den løbende risikostyring. Der lægges vægt på at den investerede kapital udnyttes optimalt og, at den finansielle risiko er i balance.

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

Copenhagen Capital A/S anvender alene realkredit- eller realkreditlignende committede lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Der opereres alene med uncommittede låne- og kreditfaciliteter i forbindelse med byggerier og gennemførsler af akquisitioner, hvor der foreligger et tilsagn om realkredit- eller realkreditlignede committede lån. Derudover anvendes garantistillelser i det omfang det er nødvendigt f.eks. i forbindelse med indgåelse af entrepriseaftaler o.l. Der afgives ikke erklæringer omkring hårde covenants som f.eks. soliditetskrav, men Copenhagen Capital A/S afgiver sædvanligvis kaution for lån i dattervirksomhederne, ligesom der afgives sikkerhed i ejendommene.

For at optimere forrentningen af egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S foretages der løbende rebelåning af ejendommens værditilvækst med henblik på at foretage nye akquisitioner gennem moderselskabet.

Copenhagen Capital A/S tilstræber en lang rente på konvertible realkreditlån og kort rente på inkonvertible realkredit- eller realkreditlignende lån. Varigheden på låneporteføljen skal som minimum svare til varigheden på et 20-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag. Der anvendes ikke finansielle instrumenter som renteswaps o.l.

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

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



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

Værdiansættelserne pr. 30. juni og 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn med udgangspunkt i markedsrapporter, det generelle markedskendskab og specifikke valuarvurderinger. For at understøtte ledelsens skøn indhentes der valuarvurderinger på minimum 1/3 af ejendomsporteføljen efter en aftalt turnus. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt, spejles grundlaget for valuarvurderingerne i tilsvarende andre ejendomme i porteføljen. Værdiansættelserne sker med udgangspunkt i en DCF-model (Discounted Cash Flow). Fastsættelse af afkastkravet og de øvrige parametre der indgår i DCF-modellen, er afhængige af udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og kapitalmarkedet samt de specifikke forhold på de enkelte ejendomme med hensyn til ejendomstype, beliggenhed, stand samt et skøn af de fremtidige indtægter og omkostninger til driften og vedligeholdelse.

BERETNING FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S – MODERSELSKABET

Copenhagen Capital A/Ss formål er at eje kapitalandele i og udlåne kapital til dattervirksomhederne. Renten svarer til koncernens marginale lånerente. Selskabet afholder omkostningerne til koncernens personale og administration. Selskabet leverede et overskud på kr. 157,5 mio. før skat for 2021 mod kr. 35,3 mio. for 2020. Balancen udgør kr. 497,6 mio. ultimo 2021 mod kr. 324,6 mio. og ultimo 2020. Egenkapitalen er opgjort til kr. 470,2 mio. ultimo 2021 mod kr. 316,4 ultimo 2020.

Selskabet har i 2021 købt minoritetsandelen af K/S Læderstræde 11 for kr. 19 mio.

ANSVARLIGHED

For første gang har Copenhagen Capital udarbejdet en ansvarlighedsrapport "Samfundsansvarsrapport 2021", der er offentliggjort på selskabets hjemmeside copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Rapporten giver et indblik i vores ambitioner og tiltag indenfor Environmental, Social & Governance (ESG).

Samfundsansvarsrapporten er en del af den samlede ledelsesberetning for Copenhagen Capitals Årsrapport 2021. Rapporten indeholder selskabets lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b, redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. Årsregnskabslovens §99b og lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §99a og redegørelse for dataetik jf. Årsregnskabslovens §99d.

BEGIVENHEDER EFTER 31.12.2021

Copenhagen Capital A/S har efter afslutning af regnskabsperioden udlejet de 41 nyopførte ungdomsboliger beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV. Derudover er opdeling og renovering af 2. sal på Stavangergade 6, 2100 København Ø færdiggjort og udlejet, og samme procedure er igangsat på 1. salen, der forventes færdig juni 2022.

Det blev besluttet at afhænde ejendommen beliggende Møllegade 3, 2200 København N i en selskabshandel med overtagelse den 3. marts 2022. Ejendommen blev solgt til pris ca. 11% over den bogførte værdi.

Selskabet har refinansieret ejendommene Læderstræde 11 og Heimdalsgade 39, hvorved der er opnået et samlet positivt provenu på kr. 17,1 mio.



RISIKOFAKTORER

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

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

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Copenhagen Capital A/S værdiansætter ejendomme til dagsværdi, og værdireguleringer føres over

resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capital A/S' regnskabsmæssige resultater, samt finansielle stilling, negativt.

Dagsværdien af ejendommene påvirkes af flere faktorer, hvor den primære er markedets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter løbende afkastkravet til de enkelte ejendomme blandt andet ud fra:

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

Årsregnskab 2021 '000	Ejendoms- værdi*	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	43.400	1072	982	90	40.485	3,03%	20.300	46,77%
Fanøgade 35-37, København Ø	46.000	1.062	1.062	0	43.315	3,25%	18.800	40,87%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.100	2.071	0	2.071	37.228	4,50%	39.800	51,62%
Frederikssundsvej 11, København NV	101.000	2.125	1.840	285	47.529	3,72%	41.10	40,69%
Heimdalsgade 39, København N	121.500	4.244	846	3.398	28.629	4,25%	44.800	36,87%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	68.900	2.083	1.552	531	33.077	3,49%	46.100	66,91%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	37.300	1.421	900	521	26.249	4,02%	18.600	49,87%
Købmagergade 61, København K	61.200	814	471	343	75.184	3,74%	24.000	39,22%
Læderstræde 11AB København K	106.000	2.117	1.557	560	50.071	3,54%	44.500	41,98%
Møllegade 3, København N	31.500	666	581	85	47.297	3,41%	12.900	40,95%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	27.800	453	115	338	61.369	3,82%	15.900	57,19%
Ole Suhrs Gade 13-15 København K	65.500	1.872	1.560	312	34.989	3,34%	37.500	57,25%
Prinsessegade 61-63, København K	57.300	1.393	1.219	174	41.134	3,49%	29.300	51,13%
Skindergade 40, København K	30.900	898	898	0	34.410	3,50%	19.800	64,08%
Stavangergade 6, København Ø	108.900	2.431	2.176	255	44.796	3,34%	49.700	45,64%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	32.700	1.014	1.014	0	32.249	3,50%	18.400	56,27%
Vestergade 4-6, København K	95.000	2.106	1.006	1.100	45.109	3,60%	46.500	48,95%
Total	1.112.000	27.842	17.779	10.063	39.940	3,66%	528.100	47,49%



FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Selskabet anvender i størst muligt omfang realkreditbelåning til finansiering af ejendomsporteføljen, som optages via banker og realkreditinstitutter. Det er selskabets vurdering, at realkreditlån, hvad angår satser og vilkår, er den mest attraktive finansieringsform. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse ved anvendelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål). Løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet. Der henvises til note 17, for opgørelse over selskabets position pr. 31.12.2021.

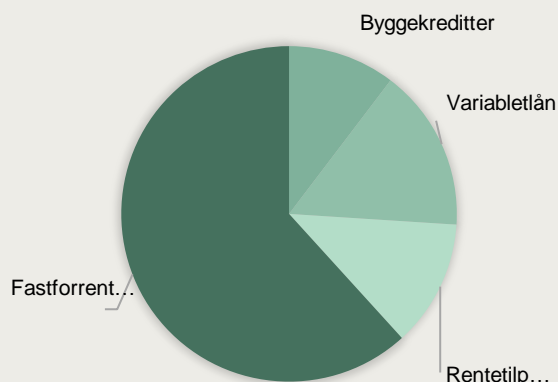
Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af 43% egenkapital samt realkreditlån med lange løbetider samt udskudt skat. Dette er efter ledelsens vurdering en forsvarlig og hensigtsmæssig kapitalstruktur til finansieringen af aktivsiden, som består af investeringsejendomme med lang investeringshorisont.

Rente- og kursrisiko

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

Varigheden på Copenhagen Capital A/S' låneportefølje er ultimo 2021 opgjort til 9,5. På porteføljeniveau tilstræbes en varighed der er svarende til varigheden på et 20-årigt fastforrentet annuitetslån. På baggrund af den historisk lave lånerente på realkreditlån med fast rente, samt den generelle usikkerhed omkring den fremtidige renteutvikling, er varigheden pr. statusdagen højere, end hvad der tilstræbes.

Siden regnskabsafslutningen er obligationsrenterne steget, hvilket har ført til fald i obligationskurserne. For selskabet betyder det en dagsværdiregulering af selskabets gæld i omegnen af kr. 21. mio.



Likviditetsrisiko

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

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

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

Kreditrisiko

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

Kundernes kreditrisiko

Selskabet har fokus på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Copenhagen Capital A/S at afdække kundernes betalingsevne, i det omfang det findes relevant. Ved



indgåelse af lejekontrakter stiller selskabet krav om forudbetalt husleje og depositum til at afdække den væsentligste kreditrisiko. Det kan dog ikke udelukkes, at en eller flere af selskabets kunder i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelse overfor selskabet. I det omfang at forudbetalt husleje og deposita ikke er tilstrækkeligt til at dække denne risiko, medfører det, at selskabet kan få reduceret lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytning samt eventuelle omkostninger ved istandsættelse og indretning til nye lejere.

I selskabets seneste regnskabsår har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,2 mio., svarende til 0,5% af omsætningen i 2021. Koncernen har i regnskabsåret vist samfundssind overfor kunder, som midlertidigt ikke har været i stand til at betale leje pga. ventetid fra regeringens kompensationspakker. COVID-19 har i regnskabsåret ikke haft væsentlig effekt for koncernen.

RISICI SOM KAN PÅVIRKE EJENDOMMENS DRIFTSRESULTATER

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

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

Copenhagen Capital A/S' økonomistyring har fokus på driftsresultatet af hver enkelt ejendom, som er placeret i et selvstændigt selskab. Der udarbejdes budgetter for hver enkelt ejendom/selskab.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

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

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

dermed en faldende værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Genudlejningsrisici

Copenhagen Capital A/S har via den lagte strategi valgt at fokusere på velbeliggende ejendomme med lav risiko for tomgang, hvilket indgår i vurderingen ved ejendomsakkvisitioner. Selskabet allokerer løbende ressourcer til at øge kvaliteten af ejendommene, hvilket skal være med til at forbedre både udlejningsprocenten og lejeniveauet. Selskabet kan dog ikke med sikkerhed vurdere, om hvad der i dag er defineret som attraktive beliggenheder, også i fremtiden vil forblive attraktive, hvorfor dette på længere sigt kan betyde faldende udlejningsprocenter.

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

Regulering af lejeindtægter

Samtlige af Copenhagen Capitals lejeforhold er reguleret gennem en lejekontrakt. Erhvervslejeindtægterne udgør ca. 36% af selskabet samlede lejeindtægter, og erhvervslejekontrakterne indeholder typisk bestemmelser om regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (evt. med en bestemmelse om minimums reguleringssats), regulering af lejen med ændringen i visse driftsomkostninger, f.eks. skatter og afgifter samt regulering af lejen grundet forbedringer, som Copenhagen Capital A/S har finansieret.

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

En del af Copenhagen Capital A/S boliglejemål er underlagt reglerne om omkostningsbestemt husleje, og lejen er derfor ofte meget lavere end markedslejen. I forbindelse med udskiftning af lejere renoveres lejemålene efter reglerne i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, hvorefter der kan opkræves en leje på markedsniveau. Dette vurderes ikke at have en væsentlig risiko for koncernen.

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser, der er juridisk grundlag for at gennemføre, ikke vil være forretningsmæssigt hensigtsmæssige at gennemføre. Copenhagen Capital A/S vil som udlejer afstå fra at



gennemføre lejeforhøjelser, som vil medføre forøget tomgang. Selskabet vil dog løbende tilstræbe, at lejen svarer til markedslejen for de enkelte lejemål.

Driftsomkostninger

De afholdte drifts- og vedligeholdelsesomkostninger kan afvige fra de budgetterede.

Selskabet gennemgår løbende alle driftsomkostninger. Såfremt der er væsentlige budgetafvigelser, kan handlingsplaner iværksættes.

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

KØB OG SALG AF EJENDOMME

Køb af ejendomme

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

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

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

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

Salg af ejendomme

Copenhagen Capital A/S investeringsstrategi er at være langsigtet investor med drift af ejendommene i Storkøbenhavn. Der kan dog opstå situationer, hvor selskabet beslutter at sælge en eller flere ejendomme, såfremt selskabet føler, at prisen er rigtig, og provenuet kan placeres i andre ejendomme med højere udviklings- og afkastpotentiale.

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



LEDELSE OG ORGANISATION

BESTYRELSEN

Christian Rossing Lønberg (Formand)
Mand, født 1967, Afhængigt medlem

Udannet HD (Finansiering)

Indvalgt i bestyrelsen i 2021 formand siden 2021
Antal aktier i selskabet: Nærtstående ejer 9.931.530 stk. stamaktier og 30.000. stk. præferenceaktier.

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2021, indtrådt i indeværende år.

Udover at være bestyrelsesformand i Copenhagen Capital har Christian Rossing Lønberg aktive relationer i følgende selskaber.

Direktør i Asminderød Finans ApS.

Direktør og bestyrelsesmedlem i Cooper Invest Holding ApS og Cooper P/S.

Bestyrelsesmedlem i Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg, Thyholm ApS.

Bestyrelsesformand i Frederikssundsvej 11 ApS.

Hans August Lund (Bestyrelsesmedlem)
Mand, født 1977, Uafhængigt medlem

Uddannet Cand.Polit

Genindvalgt i bestyrelsen i 2021
(Sad i bestyrelsen i 2018 & 2019)
Antal aktier i selskabet: 3.771.634 stk. stamaktier og 114 stk. præferenceaktier.

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2021, indtrådt i indeværende år.

Udover en bestyrelsespost i Copenhagen Capital har Hans August Lund relationer i følgende selskaber.

Ejer, Direktør og bestyrelsesmedlem i H.A.L. Holding ApS.

Ejer af Cofoco Food Holding ApS, Coco Hotel ApS, Cofoco Food ApS, Cofoco Le Marché ApS, Lille Kongensgade ApS, Selskabet af 31. marts 2016 ApS, FB Vesterbrogade ApS, Cofoco SP34 ApS, SustainRecharge ApS, Hallegård Ejendom ApS, Bryggen 11 Holding ApS, Danish Renewables 1 ApS, Corsa Bryggen ApS, Stenella ApS, Corsa Østerbro ApS, Danre Moldova ApS, The Library ApS, Corsa Ø 2 ApS, Corsa VB ApS, Corsa NB ApS, Danrecharge ApS, Danrecharge DK ApS og Restaurant Høst ApS.

Ejer og Direktør i Driftsselskabet Store Kongensgade 90 ApS, AL 119 ApS, Niels Bohrs Alle 2A ApS, Bragesgade 8A ApS, Islands Brygge 11 ApS, Sturlasgade, København ApS, ATLE ApS, RM80 ApS, Hermodsgade 24 ApS, Engros ApS, DM Sustainable ApS, Klima Invest ApS, Strandhotellet 2020 ApS, Tomsgårdsvej 28 ApS, Siemensens Gaard Svaneke ApS.

Ejer og bestyrelsesmedlem i Copenhagen Food Collective ApS, Ricco's Kaffe ApS, Den Grønne Rejse ApS, Hallegård Produktion ApS.

Direktør i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS og Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS.

Bestyrelsesmedlem i KBH Københavns Møbelsnedkeri ApS, Bornholm Mosteri A/S og I/S Festivalen.



<p>Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen (Bestyrelsesmedlem) Kvinde, født 1982 Afhængigt medlem</p>	<p>Udover en bestyrelsespost i Copenhagen Capital har Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen relationer i følgende selskaber.</p>
<p>Uddannet Cand.marc finansiering og strategisk management</p>	<p>Bestyrelsesmedlem i Cooper Invest Holding ApS.</p>
<p>Indvalgt i bestyrelsen i 2021 Antal aktier i selskabet: Nærtstående ejer 9.873.030 stk. stamaktier og 30.000. stk. præferenceaktier.</p>	<p>Bestyrelsesmedlem i Cooper P/S</p>
<p>Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2021, indtrådt i indeværende år.</p>	
<p>Paul Wissa Hvelplund (Bestyrelsesmedlem) Mand, født 1967, Uafhængigt medlem</p>	<p>Udover en bestyrelsespost i Copenhagen Capital har Paul Wissa Hvelplund relationer i følgende selskaber.</p>
<p>Uddannet Cand.merc. i erhvervsøkonomi og ledelse og Gemmolog</p>	<p>Ejer, Direktør og bestyrelsesmedlem i P.W.H ApS, i E. Hvelplund ApS, Hvelplund Ejendomme ApS,</p>
<p>Indvalgt i bestyrelsen i 2020 Antal aktier i selskabet: 15.314.861 stk. stamaktier og 15.248.916 stk. præferenceaktier. Nærtstående ejer 135.654 stk. stamaktier og 45.000 stk. præferenceaktier</p>	<p>Ejer og Direktør i Form Invest ApS, Thyholm Holding ApS, JE Hvelplund Holding ApS, NM Hvelplund Holding ApS, SA Hvelplund Holding ApS og E. Hvelplund Holding ApS.</p>
<p>Deltaget i 9 ud af 9 bestyrelsesmøder i 2021.</p>	<p>Ejer og bestyrelsesformand i Thyholm ApS.</p>
	<p>Bestyrelsesmedlem i CPM ApS.</p>

DIREKTION

<p>Rasmus Bonde Greis (Direktør) Mand, født 1988</p>	<p>Udover at være Direktør i Copenhagen Capital har Rasmus Bonde Greis relationer i følgende selskaber</p>
<p>Uddannet Cand.merc finansiering og strategisk management & CEMS MIM</p>	<p>Ejer og Direktør i Vida Boa ApS.</p>
<p>Direktør</p>	<p>Direktør i Bird Hill Properties ApS.</p>
<p>Antal aktier i selskabet: 47.336 stk. stamaktier og 480.087 stk. warrants</p>	<p>Direktør og bestyrelsesmedlem I Frederikssundsvej 11 ApS</p>



BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV

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

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

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

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

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

VEDERLAGSPOLITIK FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

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

Der er for 2021 udarbejdet en Vederlagsrapport i henhold til Selskabslovens §139b, der fremlægges til vejledende afstemning på selskabets generalforsamling. Vederlagsrapporten er offentliggjort på koncernens hjemmeside; copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

Øvrige oplysninger

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

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







AKTIONÆRINFORMATION

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

Copenhagen Capital A/S har i alt 98.931.371 kapitalandele á nom. kr. 1,00 fordelt på 2 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

Selskabets aktiekapital består af 48.931.371 stk. stamaktier med fondskode ISIN DK0060093607 og kortnavn CPHCAP ST og 50.000.000 stk. præferenceaktier med fondskode ISIN DK0060732980 og kortnavn CPHCAP PREF.

Stamaktien lukkede året i kurs 6,45, hvilket betød en stigning på 67,1% i 2021, hvor kursen ultimo 2020 var 3,86.

Præferenceaktien lukkede året i kurs 1,99, svarende til en stigning på 7,6% og et samlet afkast på 11,9% efter indregning af udbytte på kr. 0,08.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året t.kr. 415.107.

Copenhagen Capital A/S stamaktie har over de seneste 5 regnskabsår haft et gennemsnitligt samlet afkast (kursudvikling + udbytte) på 27,8% p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 12,6% p.a., og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 17,8% p.a.





EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S aktiekapital består af i alt 98.931.371 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 98.931.371. Aktierne er opdelt i 2 aktieklasser, 48.931.371 stamaktier og 50.000.000 præferenceaktier. Begge klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihændeher.

Copenhagen Capital A/S havde pr. 31.12.2021 over 800 navnenoterede aktionærer. Koncernen ejer ingen egne aktier pr. regnskabsgodkendelsesdagen. Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	25-33,32 %	25-33,33 %	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	20-24,99 %	10-14,99 %	Hultmannsvej 6, Hellerup
Atlas Equity ApS	20-24,99 %	10-14,99 %	Østerled 4. 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	10-14,99 %	5-9,99 %	Vestagervej 1, København Ø
Hans August Lund	5-9,99 %	0-4,99 %	Stavangergade 6, 3., København Ø
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	0-4,99 %	15-19,99 %	Energivej 30, Ballerup

UDBYTTEPOLITIK

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 præferenceaktier modtager udbytte svarende til 8% af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Såfremt udbyttet til præferenceaktierne ikke vedtages, vil det have en kumulativ effekt ved at blive tillagt den senere indfrielseskurs.

ÅRETS UDBYTTTE

Bestyrelsen vil på årets generalforsamling stille forslag om udbetaling af udbytte til selskabets præferenceaktier, svarende til 8% af deres nominelle værdi kr. 0,08 pr. aktie og udbytte på 40% af stamaktiernes nominelle værdi, svarende til kr. 0,40 pr. aktie. Udbyttet til stamaktionærerne er beregnet som et ordinært udbytte på 8% og et ekstraordinært udbytte på 32% på grund af det særligt gode regnskab for 2021.



POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

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

- a) En nedsættelse af aktiekapital (med udlodning til aktionærerne),
- b) Eventuelt udbytte og/eller
- c) Selskabets likvidation

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

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

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt senest den 1. maj eller førstkommende bankdag derefter i det omfang, selskabet har truffet beslutning om udbetaling af udbytte. 8% præferenceaktierne 2024 er foranstillet 8% præferenceaktierne 2030. 8% præferenceaktierne 2030 modtager således alene provenu fra udlodninger, når 8% præferenceaktierne 2024 har modtaget deres fulde præferenceafkast. Ved udbetalinger af udbytte på den ordinære generalforsamling kan det årlige præferenceafkast dog udbetales til 8% præferenceaktierne 2030, når 8% præferenceaktierne 2024 har fået deres årlige præferenceafkast, ligesom et evt. derefter overskydende udbytte, der sammen med præferenceafkastet kan rummes indenfor årets ordinære resultat, kan udbetales til stamaktierne. Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktier i en udlodning skal ethvert overskydende provenu, i forbindelse med udlodninger fra selskabet alene og ubegrænset tilgå indehaverne af stamaktier, idet beløbet fordeles mellem dem pro rata i forhold til deres beholdning af stamaktier.

Bestyrelsen kan til enhver tid træffe beslutning om, at kapitalejere af præferenceaktier skal lade deres præferenceaktier indløse helt eller delvist af selskabet, jf. selskabslovens § 69. I tilfælde af delvis indløsning skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes beholdning af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser på tidspunktet for beslutningen. Hvis antallet af præferenceaktier der skal indløses, ikke går op, skal bestyrelsen træffe beslutning om fordeling af de overskydende præferenceaktier. Såfremt samtlige ejere af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser tiltræder det, kan bestyrelsen dog beslutte, hvilke præferenceaktier der skal indløses.

- For 8% præferenceaktier 2024 fastsættes kursen som følger: Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2024, skal indløsningen ske til en kurs på DKK 2 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller senere, skal indløsningskursen være DKK 2 pr. præferenceaktie à DKK 1 med tillæg af DKK 0,05 pr. år fra den 1. januar 2024.
- For 8% præferenceaktier 2030 er indløsningskursen DKK 2 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes den 1. januar 2030 eller senere, skal indløsningskursen tillægges DKK 0,05 pr. år fra den 1. januar 2030. 8% præferenceaktier 2030 kan først indløses, når alle 8% præferenceaktier 2024 er indløst eller konverteret til stamaktier.
- Kapitalejere af præferenceaktier skal ved indløsning, foruden den nævnte kurs pr. præferenceaktie, være berettiget til et beløb svarende til ikke udloddet præferenceafkast baseret på den ovennævnte årlige forrentning på 8%.

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

8% præferenceaktier 2024 der ikke er indløst den 1. januar 2025, kan til enhver tid af indehaveren kræves konverteret til stamaktier med samme nominelle værdi, det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved konvertering. Bestyrelsen skal ved førstkommende generalforsamling efter en anmodning stille forslag om konvertering, som generalforsamlingen skal godkende. Fordelingen af aktiekapital mellem stamaktier og præferenceaktier skal ændres som følge heraf. 8% præferenceaktier 2030 kan ikke konverteres til stamaktier.



GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg,
bestyrelsesmedlem Hans August Lund,
bestyrelsesmedlem Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
og bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund er på valg
ved generalforsamlingen 2022.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen
afholdes d. 26. april 2022, kl. 10:00 på Niels
Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

ØKONOMISK RAPPORTERING

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

FINANSKALENDER 2022

29. marts 2022	Årsrapport 2021
26. april 2022	Ordinær generalforsamling
19. maj 2022	Periodemeddelelse 1. kvartal 2022
30. august 2022	Halvårsrapport 2022
22. november 2022	Periodemeddelelse 3. kvartal 2022

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital arbejder for en åben og aktiv
kommunikation med selskabets investorer. Selskabet
henviser aktionærer, analytikere, investorer,
børsmæglerselskaber 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
Niels Hemmingsens Gade 4,
1153, København K
Telefon: 70 27 10 60

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter samt økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme tillige med koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står overfor. Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 med filnavn "copenhagencapital-31-12-2021.zip" i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen."

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Copenhagen Capital A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 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.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 27.04.2021 for regnskabsåret 2021. Vi har således været valgt i en opgaveperiode på 1 år frem til og med regnskabsåret 2021.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

VÆRDIAKSÆTTELSE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Den regnskabsmæssige værdi af Koncernens investeringsejendomme udgør DKK 1.112 mio. (2020:

DKK 849 mio.).

FORHOLDET ER BEHANDLET SÅLEDES I REVISIONEN

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de enkelte ejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før.



Investeringsejendommene måles til dagsværdi, og værdiansættelsen er sket ud fra en discounted cash flow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra ledelsens skøn over afkastkrav.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 99% (2020: 97%) af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen.

En ændring i de ledelsesmæssige skøn kan have en væsentlig indflydelse på Koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Vi har vurderet, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, og vores revision har derfor været fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

- fastsættelse af afkastkrav
- fastsættelse af de forventede fremtidige cash flow

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentlige elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabsnote 1.

- Vi vurderede og testede ledelsens fastlæggelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme. Vi sammenholdt ledelsens fastlæggelse af afkastprocenter med de afkastkrav, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, mæglervurderinger, ejendomsprospekter samt vores markedskendskab. Herudover kontrollerede vi, at den konkrete anvendte afkastprocent for ejendommene var anvendt i modellerne.

- Vi vurderede og testede stikprøvevis ledelsens fastsatte forventede fremtidige cash flow på de enkelte ejendomme, herunder de skønnede forventninger til genudlejning, lejereguleringer og omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse mv., samt sammenholdt til realiserede cash flow.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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



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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

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

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

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

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.



ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021, med filnavn "copenhagencapital-31-12-2021.zip", i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

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

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

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion.

Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, med filnavn "copenhagencapital-31-12-2021.zip", i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 29.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Oldau Gjelstrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10777

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613



KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)	Note	Koncern		Moder	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsætning	3	36.123	37.965	0	0
Driftsomkostninger ejendomme		-7.347	-7.738	0	0
Bruttoresultat		28.775	30.227	0	0
Personaleomkostninger	4	-4.161	-4.153	-1.950	-2.411
Andre eksterne omkostninger	5	-2.129	-2.413	-3.847	-1.300
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-142	-2.593	-142	-136
Resultat før finansielle poster (EBIT)		22.344	21.068	-5.940	-3.847
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	11	0	0	154.121	28.451
Finansielle indtægter	6	34	634	10.392	11.155
Finansielle omkostninger	7	-7.148	-6.901	-1.102	-441
Indtægter fra solgte aktiviteter		1.623	0	0	0
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		16.853	14.801	157.471	35.318
Dagsværdiregulering af ejendomme	10	162.695	29.858	0	0
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		1.766	0	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	17	15.586	-5.037	0	0
Resultat før skat		196.900	39.622	157.471	35.318
Skat af årets resultat	8	-37.363	-6.913	-4.135	-2.894
Årets resultat/totalindkomst		159.536	32.709	153.337	32.424
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således					
Copenhagen Capital		153.337	32.424		
Minoritetsinteresser		6.200	285		
Totalindkomst i alt		159.536	32.709		
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	3,14	0,61		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)	20	3,12	0,59		



Balance pr. 31. december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Aktiver	Note	2021	2020	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	258	2.749	258	284
Investeringsjendomme	9 & 10	1.112.000	849.300	0	0
Brugsretsaktiver	9	0	5.134	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	-	-	337.234	173.850
Udskudt skat	12	0	0	0	718
Langfristede aktiver		1.112.258	857.183	337.492	174.852
Tilgodehavender fra salg	13	0	1.408	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		-	-	153.795	137.729
Tilgodehavende skat		0	0	0	29
Andre tilgodehavender		669	2.506	750	31
Likvide beholdninger		10.346	24.056	5.567	11.918
Kortfristede aktiver		11.015	27.970	160.112	149.707
Aktiver i alt		1.123.274	885.153	497.604	324.559



Balance pr. 31. december ('000)		Koncern		Moder	
Passiver	Note	2021	2020	2021	2020
Aktiekapital	14	98.931	96.557	98.931	96.557
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	131.031	47.325
Overført resultat		371.339	219.866	240.309	172.541
Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S' andel af egenkapitalen		470.271	316.423	470.271	316.423
Minoritetsinteresser		14.686	31.731	0	0
Egenkapital i alt		484.957	348.154	470.271	316.423
Realkreditgæld	17	462.707	429.010	0	0
Udskudt skat	12	75.894	39.463	3.417	0
Anden gæld		13.402	13.361	0	0
Leasingforpligtelser	17	0	3.582	0	0
Langfristede forpligtelser		552.003	485.416	3.417	0
Kortfristet del af realkreditgæld	17	9.614	9.576	0	0
Kortfristet del af leasingforpligtelser	17	0	1.552	0	0
Bankgæld		55.817	20.046	0	0
Gæld til dattervirksomheder		-	-	22.052	0
Skyldig skat		1.903	839	688	0
Leverandørgæld		2.350	1.401	174	1.051
Anden gæld		2.095	5.059	1.003	7.085
Deposita		14.535	13.110	0	0
Kortfristede forpligtelser		86.314	51.583	23.917	8.136
Passiver i alt		1.123.274	885.153	497.604	324.559



Egenkapitaloppgørelse ('000)	Koncern					
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Minoritets interesser	Egenkapital
2021						
Egenkapital primo	96.557	37.801	4.000	178.065	31.731	348.154
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	23.607	129.605	6.200	159.411
Totalindkomst i alt	0	0	23.607	129.605	6.200	159.411
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	125	0	125
Kapitalforhøjelse	2.374	2.137	0	0		4.511
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	0	0	0	-23.245	-23.245
Udbetaling af udbytte	0	0	-4.000	0	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	2.374	2.137	-4.000	125	-23.245	-22.609
Egenkapital pr. 31.12.2021	98.931	39.938	23.607	307.795	14.686	484.956
2020						
Egenkapital primo	96.000	37.299	3.160	149.083	23.446	308.988
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	4.000	28.424	285	32.709
Totalindkomst i alt	0	0	4.000	28.424	285	32.709
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	120	0	120
Kapitalforhøjelse	557	502	0	0	0	1.059
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	0	0	0	8.000	8.000
Udbetaling af udbytte	0	0	-3.160	438	0	-2.722
Transaktioner med ejere i alt	557	502	-3.160	558	8.000	6.457
Egenkapital pr. 31.12.2020	96.557	37.801	4.000	178.065	31.731	348.154



Egenkapitaloppgørelse ('000)	Modervirksomhed					
	Selskabs kapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetode	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
2021						
Egenkapital primo	96.557	37.801	47.325	4.000	130.740	316.423
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	83.706	23.607	45.899	153.212
Totalindkomst i alt	0	0	83.706	23.607	45.899	153.212
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	125	125
Kapitalforhøjelse	2.374	2.137	0	0	0	4.511
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	0	0	0	0	0
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-4.000	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	2.374	2.137	0	-4.000	125	636
Egenkapital pr. 31.12.2021	98.931	39.938	131.031	23.607	176.764	470.270
2020						
Egenkapital primo	96.000	37.299	33.280	3.160	115.803	285.542
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	14.045	4.000	14.379	32.424
Totalindkomst i alt	0	0	14.045	4.000	14.379	32.424
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	120	120
Kapitalforhøjelse	557	502	0	0	0	1.059
Kapitalregulering køb af kapitalandele	0	0	0	0	0	0
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-3.160	438	-2.722
Transaktioner med ejere i alt	557	502	0	-3.160	558	-1.543
Egenkapital pr. 31.12.2020	96.557	37.801	47.325	4.000	130.740	316.423



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
Årets resultat før skat		196.900	39.622	157.471	35.318
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	-152.498	-28.451
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-180.047	-24.821	0	0
Betalt skat		0	-843		0
Andre reguleringer	15	2.865	7.354	-6.817	-10.460
Ændring i driftskapital	15	3.759	-5.226	-1.004	-3.425
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		34	634	15.392	24.463
Betalte finansielle omkostninger		-7.148	-6.901	-1.102	-441
Pengestrømme fra driftsaktivitet		16.363	9.819	11.443	17.004
Køb af materielle anlægsaktiver	9	-116	-699	-116	-156
Køb og forbedring af investeringsejendomme	9	-119.084	-45.081	0	0
Salg af investeringsejendomme og inventar	9	22.482	0	0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	-19.051	0
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	862	933
Pengestrømme til investeringsaktivitet		-96.718	-45.780	-18.305	777
Optagelse af gæld	16	128.001	106.200	0	0
Afdrag på gæld	16	-42.856	-64.128	0	0
Finansiering fra minoritetsinteresser		-19.011	8.000	0	0
Finansiering fra øvrige parter		0	1.780	0	-5.850
Kontant kapitalforhøjelse		4.511	1.059	4.511	1.059
Betalt udbytte		-4.000	-2.722	-4.000	-2.722
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		66.645	50.189	511	-7.513
Årets pengestrømme		-13.710	14.228	-6.351	10.268
Likvider primo		24.056	9.828	11.918	1.650
Likvider ultimo		10.346	24.056	5.567	11.918



NOTEOVERSIGT

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



1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2021 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29. marts 2022 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 26. april 2022.

Implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2021 implementeret nedenstående ændrede standarder og fortolkningsbidrag. Det er dog vurderet at ændringerne til IFRS 16 ikke har effekt for koncernen.

IFRS 16:

Ændring vedr. brug af referencerenter i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7

Covid-19 relaterede lejenedsættelser

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som er vedtaget af IASB og godkendt af EU, og som træder i kraft senere, der er relevante for koncernen.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGSKABET

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

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Copenhagen Capital A/S og dets

dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

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

Moderselskabets nettoomsætning består af provisioner i forbindelse med køb og salg af ejendomme og administration af ikke-koncernen relaterede ejendomsselskaber.

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

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

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-,



fællesomkostninger, skatteomkostninger, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

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

Personaleomkostninger

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

Aktiebaseret vederlæggelse

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Gevinst/tab ved salg af ejendomme

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

Dagsværdiregulering af realkreditgæld

Dagsværdiregulering af realkreditgæld indeholder regulering af realkreditgæld til dagsværdi.

Skat af årets resultat og udskudt skat

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

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

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

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

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

I koncernregnskabet indregnes den udskudte skat vedrørende ejendomme på grundlag af koncernens anskaffelsessum for ejendommene, hvilket medfører at koncernens udskudte skat på ejendommen er 40 mio.kr mindre end den i datterselskaberne opgjorte udskudte skat.

BALANCE

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

	Brugstid
Driftsmidler	3 - 5 år
IT-Udstyr	3 - 5 år

Hverken driftsmidler eller it-udstyr har en indarbejdet scrapværdi.



Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne alene er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver".

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

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

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

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

Udbytte fra kapitalandele modregnes i kapitalandele værdi på balancen.

Leasing

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

Virksomheden indregner et brugsretsaktiv og en leasingforpligtelse ved leasingperiodens start.

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

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



Tilgodehavender

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

Der foretager endvidere nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Udbytte

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

Deposita

Deposita omfatter indbetalt deposita og forudbetalt leje fra ejendommenes lejere.

Hensatte forpligtelser

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

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

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser

Realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme, andre finansielle forpligtelser og deposita indregnes ved lånoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi over resultatet, idet

realkreditgæld i henhold til koncernens investeringsstrategi løbende måles, overvåges og rapporteres til selskabets direktion og bestyrelse til dagsværdi. Andre finansielle forpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Leasingforpligtelser

Korte leasingaftaler der har en leasingperiode på maksimalt 12 måneder, og leasingaftaler hvor det underliggende aktiv har en lav værdi, indregnes ikke i balancen.

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

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

- værdien af det indeks eller den rente, som leasingydelse baseres på, ændres.
- der sker en ændring i udnyttelsen af optioner til at forlænge eller forkorte leasingperioden grundet en væsentlig begivenhed eller væsentlige ændringer i omstændighederne, som er indenfor virksomhedens kontrol.
- leasingperioden ændres som følge af udnyttelse af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden.
- estimatet af en restværdigaranti ændres.
- kontrakten genforhandles eller modificeres.

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af fremmedkapital via realkreditgæld og andre



finansieringskilder, afdrag og indfrielse af fremmedkapital samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

SEGMENTOPLYSNINGER

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

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

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

Resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Gns. antal ordinære aktier i omløb (IAS 33)

Ud vandet resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Ud vandet gns. ordinære antal aktier korrigeret for præferenceaktiernes udbytte (IAS 33)

Egenkapitalforrentning =
Resultat efter skat / Gns. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =
Egenkapital ultimo - (Antal præferenceaktier ultimo x indløsningskurs) / Antal stamaktier ultimo

Børskurs/indre værdi =
Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie

Price earnings (PE) =
Resultat pr. aktie / Børskurs ultimo

Soliditetsgrad =
Egenkapital / Samlede aktiver

Rentedækning =
Renteomkostninger / EBIT

Loan to value =
Nettorentebærende gæld / Investeringsejendomme

Dagsværdi pr. m2 =
Total antal m2 / Investeringsejendomme

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

KØB AF EJENDOMSSKABER

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber i 2021, 2019, 2018, 2017 og 2016 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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

Klassifikation af præferenceaktier

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



Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

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

Følgende ejendomme er vurderet op til årsafslutningen:

- Ewaldsgade 6, København N
- Heimdalsgade 39, København N
- Islevhusvej 31-33, Brønshøj
- Læderstræde 11, København K (halvår)

Herudover har ledelsen indhentet vurderingsrapport fra Newsec i forbindelse med køb af ejendommen Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter mellem 10-15 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL § 5, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme,

herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 9, der er en integreret del af koncernregnskabet.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed. Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger (ECB's langsigtede inflationsforventning på 2 %).

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

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

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

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

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2021 er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 og 2 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets



kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 10, 16 og 17.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2021 vurderet, at moderselskabet vil være i stand til at anvende det fremførbare underskud indenfor maksimalt en 5-årig periode. Beløbet er indregnet ved modregning i udskudt skat under langfristede passiver.

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



3. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Lejeindtægter mv.	35.777	36.089	0	0
Ejendomsadministration og services	346	1.876	0	0
I alt	36.123	37.965	0	0

Lejeindtægter opkræves typisk til betaling hvert d. 1. i en måned eller kvartal i henhold til indgået lejekontrakter. Ejendomsadministration og services faktureres senest, når arbejdet er udført med betalingsbetingelser på mellem 3 til 14. dage. Koncernens kreditrisiko vurderes til at være 0%, (2020: 0%) baseret på at koncernens lejeindtægter og nuværende restancer er dækket ind via depositum eller forudbetalt leje. Der vurderes ikke at være en betydelig kreditrisiko med den nuværende kundesammensætning.

4. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Løn og gager	5.668	7.406	1.927	2.056
Pension	0	0	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	125	320	125	320
Andre omkostninger til social sikring	23	35	23	35
Løn aktiveret	-1.655	-3.608	0	0
I alt	4.161	4.153	2.075	2.411

Gennemsnitligt antal ansatte	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Antal ansatte	5	8	5	8

Ledelsesvederlag ('000)	Bestyrelse		Direktion	
	2021	2020	2021	2020
Bestyrelshonorar	375	375	0	0
Bestyrelsesgodkendt rådgiverhonorar til formanden	400	0	0	0
Lønninger	0	0	1.705	1.375
Aktiebaseret vederlæggelse	0	64	125	80
Vederlag i alt	775	439	1.830	1.455

Ledelsen er ikke omfattet af bonusordninger tilknyttet resultatmål eller lignende. Der er medtaget lønninger til den tidligere direktion.



Aktiebaseret vederlæggelse ('000)

	2021	2020
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	125	120

2021	Antal stk.	Gnsn. udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk.	3.223.366	0,41
Tildelt i året stk.	198.509	0,63
Bortfaldne i året stk.	-500.000	0,77
Udnyttet i året stk.	-2.353.245	0,32
Udestående antal warrants ultimo	568.630	0,37

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

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

I forbindelse med ny direktørkontrakt, er der pr. 1. juli 2021 udstedt 198.509 stk. warrants, der giver ret til tegning af 198.509 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 5,00, svarende til en værdi af 125 t.kr. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2024. Der er pr. statusdagen 568.630 udestående warrants, som skal udnyttes inden 31.12.2024.

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

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

- Volatilitet: 20%

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

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

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



5. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Revision, indeværende år	570	702	480	562
Skatte- og momsmæssig rådgivning	0	59	0	59
Revision mv. tidligere år EY	758	168	758	168
I alt	1.328	929	1.238	789

Honorar for ydelser i 2021 er leveret af Deloitte. Ydelser vedrørende tidligere år er leveret af EY.

6. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Renteindtægter fra tilgodehavender m.v.	34	634	0	460
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	10.392	10.695
I alt	34	634	10.392	11.155

7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Renteomkostninger fra realkreditgæld og bank	7.136	6.591	81	22
Andre finansielle omkostninger	12	310	12	310
Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0	1.009	109
I alt	7.148	6.901	1.102	441



8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Aktuel skat	187	868	0	0
Ændring af udskudt skat	42.743	7.522	4.135	3.019
Reguleringer udskudt skat vedrørende tidligere år	745	-1.477	0	-125
Regulering af udskudt skat tidligere år	-6.312	0	0	0
Skat af årets resultat	37.363	6.913	4.135	2.894
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22 % af resultatet før skat	43.318	8.717	34.644	5.935
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	-30.508	-2.916
Ej skattepligtige indtægter / udgifter	-388	0	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	-5.567	-1.804	0	-125
I alt	37.363	6.913	4.135	2.894
Effektiv skatteprocent	18,98%	17,45%	2,63%	8,19%



9. LANGFRISTEDE AKTIVER

2021 ('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsretsaktiver
Kostpris primo	656.242	4.894	8.119
Tilgang, køb	58.209	116	0
Tilgang, forbedringer	60.875	0	0
Afgang, salg	-13.788	-4.215	-8.119
Kostpris ultimo	761.538	795	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-2.172	-2.985
Afgang, salg	0		2.985
Årtes afskrivning	0	-142	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-537	0
Dagsværdireguleringer primo	193.058	0	0
Dagsværdiregulering i året	162.695	0	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	-5.291	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	350.462	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.112.000	258	0
2020 ('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsretsaktiver
Kostpris primo	611.700	4.347	7.384
Tilgang	0	574	735
Afgang	44.542	0	0
Kostpris ultimo	656.242	4.894	8.119
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.207	-1.357
Årets afskrivninger	0	-965	-1.628
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-2.172	-2.985
Dagsværdireguleringer primo	163.200	0	0
Dagsværdiregulering i året	29.858	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	193.058	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	849.300	2.749	5.134



10. INVESTERINGSEJENDOMME

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

Årsregnskab 2021 '000	Ejendoms- værdi*	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	43.400	1072	982	90	40.485	3,03%	20.300	46,77%
Fanøgade 35-37, København Ø	46.000	1.062	1.062	0	43.315	3,25%	18.800	40,87%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.100	2.071	0	2.071	37.228	4,50%	39.800	51,62%
Frederikssundsvej 11, København NV	101.000	2.125	1.840	285	47.529	3,72%	41.10	40,69%
Heimdalsgade 39, København N	121.500	4.244	846	3.398	28.629	4,25%	44.800	36,87%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	68.900	2.083	1.552	531	33.077	3,49%	46.100	66,91%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	37.300	1.421	900	521	26.249	4,02%	18.600	49,87%
Købmagergade 61, København K	61.200	814	471	343	75.184	3,74%	24.000	39,22%
Læderstræde 11AB, København K	106.000	2.117	1.557	560	50.071	3,54%	44.500	41,98%
Møllegade 3, København N	31.500	666	581	85	47.297	3,41%	12.900	40,95%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	27.800	453	115	338	61.369	3,82%	15.900	57,19%
Ole Suhrs Gade 13-15 København K	65.500	1.872	1.560	312	34.989	3,34%	37.500	57,25%
Prinsessegade 61-63, København K	57.300	1.393	1.219	174	41.134	3,49%	29.300	51,13%
Skindergade 40, København K	30.900	898	898	0	34.410	3,50%	19.800	64,08%
Stavangergade 6, København Ø	108.900	2.431	2.176	255	44.796	3,34%	49.700	45,64%
Ulrikkenborg Allé 13- 17, Kgs. Lyngby	32.700	1.014	1.014	0	32.249	3,50%	18.400	56,27%
Vestergade 4-6, København K	95.000	2.106	1.006	1.100	45.109	3,60%	46.500	48,95%
Total	1.112.000	27.842	17.779	10.063	39.940	3,66%	528.100	47,49%

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån og byggekreditter, som pr. balancedagen udgør t.kr. 528.138 (2020: t.kr. 458.632).

Koncernen har pr. 31. december 2021 indgået kontrakter om færdiggørelse af byggeprojekter og forbedringer for 468 t.kr. (2020: 38.166 t.kr.).

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

Alle ejendomme udlejes på bolig og erhvervskontrakter. Koncernen har boliger med 3 måneders opsigelsesvarsel og erhvervslejemål med forskellige opsigelsesvarsel, som er op til 13 år. Selskabet har historisk fundet det let at genudleje ledige lejemål.



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

Årsregnskab 2021 ('000)	Budget intægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6	1.440	-339	1.101	0	9.313	-6.587	4.752
Fanøgade 35-37	1.753	-310	1.443	0	8.204	-5.978	5.394
Finsensvej 78	3.475	-171*	3.304	0	9.220	-7.372	7.722
Frederikssundsvej 11,	4.416	-478	3.938	-468	15.184	-11.974	11.871
Heimdalsgade 39	4.942	-371*	4.571	0	16.132	-12.651	11.628
Ingemannsvej 3A-C	3.098	-595	2.503	-1.000	14.850	-10.693	8.877
Islevhusvej 31-33	1.757	-436	1.321	0	5.030	-3.858	4.371
Købmagergade 61	2.429	-354	2.075	0	9.638	-7.353	6.495
Læderstræde 11AB	4.016	-627	3.389	0	17.750	-13.254	11.345
Møllegade 3,	1.293	-233	1.060	-350	5.357	-3.930	3.792
Niels Hemmingsens G. 4	1.359	-323	1.036	0	4.131	-3.150	3.558
Ole Suhrs Gade 13-15	2.310	-667	1.643	0	13.447	-9.558	6.916
Prinsessegade 61-63	2.266	-557	1.709	0	10.114	-7.557	6.493
Skindergade 40	1.275	-168	1.107	-3.000	1.351	-1.287	3.643
Stavangergade 6	3.892	-554	3.338	-7.000	20.872	-15.405	11.653
Ulrikkenborg Allé 13-17	1.599	-436	1.163	0	5.539	-4.132	4.569
Vestergade 4-6	4.350	-1.085*	3.265	0	15.172	-11.306	12.083
Total	45.670	-7.704	37.966	-11.818	181.304	-136.045	125.160

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

Budgetterne omfatter 10-15 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, under udvikling eller omfattet af karensperiode for istandsættelser efter BRL § 5, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste

budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

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



11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Moder	
	2021	2020
Kostpris primo	199.548	199.536
Tilgang i årets løb	19.051	12
Afgang i året	-862	0
Kostpris ultimo	217.737	199.548
Værdireguleringer primo	-25.698	-40.841
Modtagne udbytter	-5.000	-13.308
Årets resultat	154.121	28.451
Akk. værdiregulering afgang i året	-225	0
Øvrige reguleringer	-3.701	0
Værdireguleringer ultimo	119.497	-25.698
Regnskabsmæssig værdi ultimo	337.234	173.850
Kapitalandel med positiv indre værdi	337.234	173.850



Navn	Hjemsted	Ejerandel 2021	Ejerandel 2020
Copenhagen Suites ApS	København	0%	100%
Copenhagen Property Management ApS	København	100%	100%
Esthersvej 12 ApS	København	0%	100%
Ewaldsgade 6 ApS	København	100%	100%
Fanøgade 35-37 ApS	København	100%	100%
Finsensvej 78 ApS	København	100%	100%
Frederikssundsvej 11 ApS*	København	50%	50%
Heimdalsgade 39 ApS	København	100%	100%
Ingemannsvej 3 ApS	København	100%	100%
Islevhusvej 31-33 ApS	København	100%	100%
Købmagergade 61 ApS	København	100%	100%
K/S Læderstræde 11	København	100%	50%
Møllegade 3 ApS	København	100%	100%
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS	København	100%	100%
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100%	100%
Prinsessegade 61-63 ApS	København	100%	100%
OSG 13-15 ApS	København	100%	0%
Skindergade 40 ApS	København	100%	100%
Stavangergade 6 ApS	København	100%	100%
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	København	100%	100%
Vestergade 4-6 ApS	København	100%	100%

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



12. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Udskudt skat primo	-39.463	-32.230	718	3.747
Årets regulering af udskudt skat	-36.431	-7.233	-4.135	-3.029
Udskudt skat ultimo	-75.894	-39.463	-3.417	718

Fordeling af udskudt skat

	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Investeringsejendomme	-79.306	-42.065	-4.505	-1.597
Materielle anlægsaktiver	0	-60	0	-8
Skattemæssige underskud	4.125	2.323	1.088	2.323
Låneomkostninger og kursregulering af gæld	-713	339	0	0
Udskudt skat ultimo	-75.894	-39.463	-3.417	718

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

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2021 udgør i alt kr. 26,9 mio. (2020: kr. 37,8 mio.), mens modervirksomhedens udgør i alt kr. 6,9 mio. (2020: kr. 11,8 mio.). Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2021 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud indenfor en 5-årig periode,

svarende til en skatteværdi på t.kr. 1.538 (2020: t.kr. 2.323). Skatteværdien i moderselskabet er modregnet udskudt skat fra K/S Læderstræde 11.

I januar 2021 er der kommet et nyt styresignal, som muliggør genoptagelse af skatteansættelsen af et tidligere afsluttet projekt. Udfaldet af genoptagelsen kan medføre et yderligere fremførbart underskud i størrelsesordenen af maksimalt 18 millioner kr. Skatteansættelsen kan dermed få en positiv indvirkning i størrelsesordenen 0 – 4 mio. kr.

13. TILGODEHAVENDE FRA SALG

Tilgodehavende fra salg ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Tilgodehavender fra lejere	0	1.408	0	0

Der er ikke nedskrevet tilgodehavender pr. statusdagen og der er i året udgiftsført tab for samlet t.kr. 240. (tabsprocent: 0,5%) og t.kr. 223 i 2020 (tabsprocent: 0,6%) Der er overforfaldne tilgodehavender pr.

balancedagen på t.kr. 266. Modtagne deposita overstiger væsentligt de overforfaldne tilgodehavender hos lejere. Der forventes en tabsprocent på 0%, da tilgodehavender er dækket af lejernes depositum. Koncernen har ikke afsat hensættelse til tab i 2021.



14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Moder	
	2021	2020	2021	2020
Ordinære aktier				
Selskabskapital primo	46.557	46.000	46.557	46.000
Kapitaltilførsel	2.374	557	2.374	557
Ordinære aktier ultimo	48.931	46.557	48.931	46.557
Præferenceaktier				
Selskabskapital primo	50.000	50.000	50.000	50.000
Kapitaltilførsel	0	0	0	0
Præferenceaktier ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000
Ordinære aktier ultimo	48.931	46.557	48.931	46.557
Præferenceaktier ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	98.931	96.557	98.931	96.557

Selskabskapitalen består pr. 31.12.2021 af 98.931.371 stk. aktier á nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 48.931.371 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret, og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne § 2.11, og har hverken stemmeret eller repræsentationsret men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 8%. Der er tillige en vedtægtsbestemt indløsningskurs, som er 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024, herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten på t.kr. 4.000 til præferenceaktionærerne (kr. 0,08 pr. aktie), svarende til den vedtægtsbestemte maksimale kumulative udbytteprocent for præferenceaktierne. Koncernen ejer ingen egne aktier (2020: 0). Der er ikke akkumuleret ikke-udbetalt udbytte til præferenceaktionærerne

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

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

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

en soliditetsgrad på mindst 30%. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 43,2% (2020: 39,3%).

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

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

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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



15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL OG ANDRE REGULERINGER

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Ændring i tilgodehavender	1.408	-412	0	0
Ændring i andre tilgodehavender	1.837	3.573	-719	698
Ændring i deposita	1.425	1.246	0	0
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	-910	-9.633	-6.217	-4.123
Ændring i driftskapital	3.759	-5.226	-6.990	-3.425

Andre reguleringer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Afskrivninger	142	2.593	142	136
Renter og øvrige reguleringer	2.723	4.761	-9.290	-10.596
Ændring i reguleringer	2.865	7.354	-9.148	-10.460

16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	2021	2020
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	463.766	416.657
Provenu ved optagelse af gæld	128.001	106.200
Afdrag på gæld	-42.856	-64.128
Afvikling af leasinggæld	-5.188	-
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	79.957	42.072
Ændringer i dagsværdi	-15.586	5.037
Ikke-kontante ændringer	-15.586	5.037
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	528.137	463.766



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

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

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på t.kr. 14.535 (2020: t.kr. 13.110) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I året har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,2 mio., svarende til 0,5% af omsætningen i 2021.

Der er ikke foretaget nedskrivninger til dækning af tab i pr. 31.12.2021. (2020: t.kr. 0). Der er ikke overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

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

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

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

Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsmæssige udsving i

ejendomsværdierne. Copenhagen Capital A/S anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter og virksomhedshandler, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

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

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

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

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 47,5%.

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

Valutarisici

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

Renterisici

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

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Rentefølsomheden er opgjort ud fra den samlet låneporteføljes vægtede varighed korrigeret for de lån, som kan indfries til kurs pari uanset rentefald. Pr. 31.12.21 er porteføljens varighed opgjort til 9,5.



Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente, 20-årige annuitetslån til fast rente og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning og korte lån med variable rente. For 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 1,45% (2020: 1,38%).

Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2021 er sammensat således:

2021 ('000)	Forfaldstidspunkt				Total	Nom. værdi
	0-1 år	1-5 år	> 5 år			
Kategori						
Bygge kreditter, 1 års løbetid	55.817	0	0	55.817	55.817	
Variabelt lån, 20-25 års løbetid m. afdrag	4.092	16.369	64.138	84.600	84.600	
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdrag	151	603	3.269	4.023	3.872	
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	61.997	61.997	61.997	
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	2.363	9.451	31.589	43.403	43.501	
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	61.207	61.207	61.184	
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	3.008	12.034	60.470	75.512	75.940	
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	0	0	153.051	153.051	153.051	
I alt	65.431	38.457	435.721	539.609	539.961	

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Tilgodehavender fra salg	0	1.408	0	0
Andre tilgodehavender	669	2.506	750	31
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	153.795	137.729
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	669	3.914	154.545	137.760
Realkreditgæld	462.707	429.010	0	0
Kortfristet del af realkreditgæld	9.614	9.576	0	0
Bankgæld	55.817	20.046	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	528.138	438.586	0	0
Skyldig skat	1.903	839	688	0
Leverandørgæld	15.752	14.762	174	1.051
Anden gæld	2.095	5.059	1.003	7.085
Deposita	14.535	13.110	0	0
Leasingforpligtelser	0	5.134	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	34.285	38.904	1.865	8.136
Finansielle instrumenter i alt	563.092	481.404	156.409	145.896



Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi (niveau 1 og 2 i dagsværdihierarkiet), jf. note 2. Af koncernens samlede gæld indgår 412,1 mio. i dagsværdihierarki 1 og 127,1 mio. i dagsværdihierarki 2. Værdierne i dagsværdihierarki 2 består af Ikke børsnoterede inkonverterbare lån, hvor prisen modtages af en professionel modpart.

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

	2021	2020
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

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

Dagsværdiregulering af realkreditgæld ('000)	Koncern	
	2021	2020
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	-17.203	4.415
Låneomkostninger	1.622	622
I alt	-15.586	5.037

Kaution for dattervirksomheder

Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån alle hos ejendomsselskaberne, som er dattervirksomheder. Den samlede kaution udgør t.kr. 539.138. Koncernen har ligeledes afgivet pant i ejendomme for en værdi på t.kr. 1.112.000. Derudover er

anparten i datterselskaber (eksklusiv anparten i Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS og Copenhagen Property Management ApS) pantsat overfor bank- og realkreditlån t.kr. 539.138.

18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernens realkreditgæld- og bankgæld af 539.138 t.kr. har sikkerhed i koncernens ejendomme af en værdi af 1.112.000 t.kr.

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

moderselskabet. Moderselskabet kautionerer samlet overfor 539.138 t.kr. overfor koncernens ejendomme.

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

Selskabet er part i en voldgiftssag vedrørende fratrædelsesgodtgørelse til en tidligere direktør. Der er foretaget regnskabsmæssige hensættelser svarende til den estimerede tabrisiko.



19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet.

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

Transaktioner med tilknyttede selskaber ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Salg af administrationsydelser	0	0	0	0
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	10.392	10.695
Betalte renter til tilknyttede selskaber	0	0	1.009	109
Udlejning lejemål til tilknyttede selskaber	0	0	147	85
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	131.743	137.772
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	0	43
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	539.138	458.632

Transaktioner mellem selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.

Transaktioner med direktion, bestyrelse og øvrige nærtstående ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Bestyrelseshonorar	375	375	375	375
Bestyrelsesgodkendt rådgiverhonorar til formanden	400	0	400	0
Aktiebaseret vederlæggelse bestyrelsen	0	64	0	0
Gage til direktionen	1.705	1.375	1.705	1.375
Aktiebaseret vederlæggelse direktionen	125	80	0	0
Gage til øvrige nærtstående medarbejdere	1.187	2.578	1.564	2.578
Køb af ydelser fra familiemedlemmer til nærtstående medarbejdere	0	241	0	241
Aktiebaseret vedlæggelse øvrige nærtstående medarbejdere	0	22	0	22
Salg af ejendomsadministration til bestyrelsen og nærtstående	409	760	0	760
Leje erhvervslejemål fra nærtstående	69	186	69	186
Renter til nærtstående	0	83	0	83
Mellemværender, nærtstående	0	-5.000	0	-5.000

Der er medtaget lønninger til den tidligere direktion.



20. RESULTAT PR. AKTIE

Resultat pr. aktie	2021	2020
Årets resultat (t.kr.)	153.336	32.424
Udbytte til præferenceaktier (t.kr.)	-4.000	-4.000
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (t.kr.)	149.336	28.424
Antal stamaktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	47.514.718	46.557.292
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
Antal stamaktier til beregning af resultat pr. aktie	47.514.718	46.557.292
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	295.242	1.636.735
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	47.809.960	48.194.027
Resultat pr. aktie (EPS)	3,14	0,61
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	3,12	0,59

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

I udvandingen er selskabets præferenceaktier indløst, da kursen på stamaktierne overstiger indløsningskursen på præferenceaktierne, hvorfor disse ikke vil blive konverteret til stamaktier.

21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S har efter afslutning af regnskabsperioden udlejet de 41 nyopførte ungdomsboliger beliggende på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV. Derudover er opdeling og renovering af 2. sal på Stavangergade 6, 2100 København Ø færdiggjort og udlejet, og samme procedure er igangsat på 1.salen, der forventes færdig juni 2022.

Det blev besluttet at afhænde ejendommen beliggende Møllegade 3, 2200 København N i en selskabshandel

med overtagelse den 3. marts 2022. Ejendommen blev solgt til pris ca. 11% over den bogførte værdi.

Selskabet har refinansieret ejendommene Læderstræde 11 og Heimdalsgade 39, hvorved der opnået et samlet positivt provenu på kr. 17,1 mio.

Herudover er der ikke sket yderligere begivenheder af væsentlig karakter.

22. GODKENDTE, IKKE-IKRAFTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDE OG FORTOLKNINGSBIDRAG

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

og fortolkninger, som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.





Fotograf

Niels Nygaard side 25

Bengala side 29,



