

Nasdaq OMX
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
Nasdaq OMX : CPHCAP
CVR-nr.: 30731735
www.copenhagencapital.dk

Dato	15. marts 2016
Udsteder	Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson	Direktør Lisbeth Bak
Antal sider	44

Fondsbørsmeddelelse – Årsrapport 2015.

Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2015, hvoraf følgende kan fremhæves.

- Årets resultat udgør et overskud på 9,0 mio. kr. mod 2,4 mio. kr. for 2014. Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 54,7 mio. kr. mod 23,5 mio. kr. ultimo 2014.
- Resultatet er bedre end forventet, men påvirket af låneomkostninger, herunder stempelomkostninger, i forbindelse med refinansiering af koncernens gæld til fordelagtig realkreditfinansiering med lang løbetid og høj varighed. Indtjeningen pr. aktie for fortsættende aktiviteter er 0,40 kr. for perioden og indre værdi pr. aktie 1,42 kr. pr. 31. december 2015.
- I flere af koncernens ejendomme har der været udført renoveringsopgaver, herunder indretning af nye boliger. Der har som konsekvens heraf ikke være lejeindtægter i renoveringstiden. Investeringerne medfører fremover forøgede lejeindtægter fra ejendommene. I regnskabsåret 2015 er der samlet renoveret 8 lejligheder, og i foråret 2016 færdiggøres yderligere 6 lejligheder.
- Copenhagen Capital A/S har i 2015 udvidet porteføljen med 4 ejendomme i København. Folkvarsvej 32, Frederiksberg og Ewaldsgade 6, København N er klassiske boligudlejningsejendomme, Heimdalsgade 39, København N er en erhvervsejendom med et spændende udviklingspotentiale og et højt direkte afkast og Købmagergade 61, København K er en strøgejendom med høj lejesikkerhed. Selskabet følger dermed den i 2014 lagte strategiplan med et balancemål på 250 mio. kr. ultimo 2016.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2015 167,3 mio. kr. mod 58,2 mio. kr. ultimo 2014. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2015 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,94 %. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 9,4 mio. kr. og drevet af de lejestigninger som er fremkommet ved renovering af ejendommene samt understøttet af, at koncernen har fået sine ejendomme vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert i sommeren 2015.
- Gæld i ejendomme udgør ultimo perioden 111,3 mio. kr. Heraf er 85,6 mio. kr. prioritetsgæld og 25,7 mio. kr. er skyldig vedr. købet af Købmagergade 61. Beløbet er afregnet i februar 2016. Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 66,56 % i forhold til 55,41 % ultimo 2014. Værdiregulering af prioritetsgæld udgør en indtægt på 0,5 mio. kr.
- Copenhagen Capital A/S har udvidet aktiekapitalen i flere omgange, så antallet af udstedte aktier er steget fra 20.000.000 stk. ultimo 2014 til pr. 31. december 2015 at udgøre 38.475.000 stk.
- Selskabets bestyrelse arbejder på en ny 3-årig strategiplan med et yderligere opkøbsprogram for ejendomme, som skal sikre en fortsat rentabel drift i selskabet. En forudsætning for denne plan er muligheden for at udstede præferenceaktier, og bestyrelsen vil derfor søge bemyndigelse hertil på den kommende ordinære generalforsamling den 12. april 2016.
- For 2016 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem 2,0 og 3,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat.

Med venlig hilsen
Copenhagen Capital A/S

direktør Lisbeth Bak
Telefon: +45 70 27 10 60
E-mail: lb@copenhagencapital.dk

Copenhagen Capital A/S

Årsrapport 2015



Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016
Som dirigent

Dirigent



Indhold

SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSEPÅTEGNING	5
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	6
LEDELSESBERETNING	7
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN	7
OVERBLIK	8
FORRETNINGSGRUNDLAG	9
HOVEDAKTIVITETER	12
ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER	13
FORVENTNINGER TIL 2016	14
PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTELSEN	14
FORSIKRINGSFORHOLD	15
CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE	15
BESTYRELSESLEDMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV	15
SAMFUNDSANSVAR OG KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN	18
MILJØ	18
AKTIONÆRINFORMATION	18
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	20
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	20
BALANCE PR. 31. DECEMBER	21
OPGØRELSE AF EGENKAPITAL	22
PENGESTRØMSOPGØRELSE	24
NOTEOVERSIGT	25
NOTER	26

SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

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

Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen
Fondskode/ ISIN DK0060093607
Navn: Copenhagen Capital
Kortnavn: CPHCAP

Bestyrelse

Analysechef Dag Kaj Schønberg, formand
Direktør Kurt Bonnerup, bestyrelsesmedlem
Advokat Henrik Bjørn Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem

Direktion

Lisbeth Bak, direktør

Revision

Moore Stephens Danmark
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lersø Parkallé 112
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 12. april 2016 kl. 10:00 på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.

LEDELSEPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016
Direktionen:

Lisbeth Bak
adm. direktør

Bestyrelsen:

Dag Kaj Schønberg
bestyrelsesformand

Kurt Bonnerup
bestyrelsesmedlem

Henrik Bjørn Oehlenschläger
bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Copenhagen Capital A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter totalindkomstopgørelse, balance, opgørelse af egenkapital, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

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 danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af Koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 15. marts 2016
Moore Stephens Danmark
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 86 45 78

Mads Myrtue Thomsen
statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i tkr.

RESULTAT	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsætning	6.483	2.549	20	-	-
Bruttoresultat	13.831	5.350	20	-	-
Resultat af primær drift (EBIT)	12.142	4.024	-1.264	-270	-1.360
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	9.647	2.666	-1.248	-283	-1.377
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-	-327	1.381	-16.293	-22.609
Totalindkomst i alt	9.026	2.406	133	-16.585	-23.986
BALANCE					
Egenkapital	54.735	23.527	10.673	2.942	19.827
Balancesum	173.206	62.674	28.390	42.232	69.445
Materielle aktiver	167.305	58.246	25.073	-	57.682
Kortfristede aktiver	5.901	3.458	3.317	42.232	11.763
Nettorentebærende gæld (NIBD)	80.152	29.304	14.888	-510	38.481
Antal aktier i omløb, stk.	38.475.000	20.000.000	850.000	850.000	850.000
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	694	4.719	2.076	-87	-19.188
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	-68.485	-29.535	-25.073	814	7.404
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	70.320	26.336	23.939	-9.555	3.358
NØGLETAL					
Egenkapitalforretning (ROE)	23 %	14 %	2 %	-146 %	-76 %
Resultat pr. aktie (EPS)	0.40	0.23	0.16	-20	-30
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0.40	0.23	0,16	-20	-29
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	1,42	1,18	1,14	3,46	23,33
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,50	1,20	1,12	6,10	11,30
Børskurs/indre værdi (P/BV)	1,06	1,02	0,98	1,76	0,48
Soliditet	31 %	37 %	38 %	7 %	29 %
Loan to value	66,56 %	55,41 %	65,17 %	-	-
Ændring markedsværdi +1/2 % af-kastkrav	-15.295	-6.035	-2.607	-	-
Ændring markedsværdi -1/2 % af-kastkrav	19.046	7.457	3.248	-	-
Vægtet afkastkrav	4,94 %	4,86 %	4,63 %	-	-

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2015 og IAS 34 (EPS og EPS-D). Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2015 haft fokus på at eksekvere den lagte strategiplan med et investeringsmål på 250 mio. kr. med udgangen af regnskabsåret 2016. Strategi-planen tager udgangspunkt i udlejningsejendomme i Storkøbenhavn med lav tomgangsrisiko, og det er derfor primært boligejendomme, der er indkøbt indtil videre, men også ejendomme, der udlejes til erhvervsformål, er i spil, såfremt beliggenhed og stand indikerer, at der med stor sandsynlighed kan genudlejes.

Copenhagen Capital A/S overtog 1. januar 2015 ejendommen beliggende på Folkvarsvej 32/Yrsavej 4A, 2000 Frederiksberg. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom, dog med to mindre erhvervslejemål, og Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed. Ejendommen er købt til en værdiansættelse på 13,7 mio. kr., og i alt 9 af lejemålene blev frigjort i forbindelse med handlen. Renoveringen af disse, samt ejendommens klimaskærm er tilendebragt i marts måned 2016. Afkastet af Copenhagen Capital A/S' samlede investering bliver som forventet ca. 4,7 %. Købet skete som en selskabsoverdragelse af omkostningsmæssige hensyn.

Copenhagen Capital A/S overtog den 1. juni 2015 ejendommen beliggende på Heimdalsgade 39, 2200 København N. Ejendommen er en velbeliggende udlejningsejendom, udlejet til bl.a. ALDI og Københavns Kommune. Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er god lejespredning og sikkerhed samt yderligere udviklingsmuligheder. Ejendommen er købt til en værdiansættelse på 30 mio. kr. Der er lejereserver i flere af lejemålene, og udviklingsmuligheder efter varsling til markedsleje, og det forventes, at afkastet af investeringen bliver ca. 7,0 %. Købet skete som en selskabsoverdragelse af omkostningsmæssige hensyn. Copenhagen Capital udvidede aktiekapitalen med 3.333.333 stk. aktier den 20. august 2015 i forbindelse med konvertering af gæld opstået ved købet af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Kapitaludvidelsen skete til kurs 1,50 kr. pr. aktie.

Copenhagen Capital A/S overtog den 1. november 2015 ejendommen beliggende på Ewaldsgade 6, 2200 København N. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom dog med et mindre erhvervslejemål, og Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed samt et godt udviklingspotentiale i ejendommen. Ejendommen er købt til en værdiansættelse på 15,95 mio. kr., svarende til et forventet startafkast på ca. 3,50 %. Copenhagen Capital A/S forventer, at afkastet gennem investeringer bliver højere, og der er siden købet renoveret 2 lejligheder i ejendommen. Købet skete som en selskabsoverdragelse af omkostningsmæssige hensyn.

Copenhagen Capital A/S udvidede aktiekapitalen ved en fortegningsemissionen i november 2015, hvor der blev udstedt 11.666.666 stk. aktier til kurs 1,20, og hvor selskabets aktionærer bakkede solidt op om selskabet og havde uopfyldte tegningsønsker.

Copenhagen Capital A/S overtog den 31. december 2015 ejendommen beliggende på Købmagergade 61, 1150 København K. Ejendommen er en velbeliggende udlejningsejendom, udlejet til bolig og erhverv. Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er god lejespredning og sikkerhed. Ejendommen er købt til en værdiansættelse på 38,4 mio. kr., svarende til et forventet afkast på 4,5 %. Der er lejereserver i flere af boliglejemålene samt udviklingsmuligheder for erhvervslejemålene. Købet blev delvist finansieret ved en udvidelse af aktiekapitalen den 28. december 2015 med 3.475.001 stk. til kurs 1,50. Der er således i alt udstedt 38.475.000 stk. aktier i Copenhagen Capital A/S.

Udbygningen af ejendomsporteføljen forventes fortsat i 2016. Efterspørgslen efter velbeliggende ejendomme er høj og priserne stigende, hvilket påvirker værdien af allerede indkøbte ejendomme positivt, men det betyder også, at det bliver sværere at købe ejendomme, der opfylder Copenhagen Capital A/S' investeringskriterier.

Som følge af den øgede aktivitet og de forventede yderligere ejendomsopkøb arbejdes der løbende med tilpasning af organisationen i Copenhagen Capital A/S. Denne proces vil blive fortsat i regnskabsåret 2016.

LEDELSESBERETNING

FORRETNINGSGRUNDLAG

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret investeringsselskab, hvis aktivitet er investering i og drift og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i København via direkte eller indirekte ejerskab. Investeringerne foretages ud fra grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene bliver løbende moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere og for at forbedre lejemålenes rentabilitet. Afkastet, der tilfalder aktionærerne i Copenhagen Capital A/S, skabes gennem drift og optimering af de underliggende ejendomme. Koncernen har et godt kendskab til drift og udvikling af ejendomme samt adgang til rådgivnings-, service- og bygningsydelser. 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 til lavest mulig omkostning
- 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 eller med salg for øje. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest, hvor genudlejningsmulighederne er store og afkast samt cash flow tilfredsstillende.



Købmagergade 61, København K

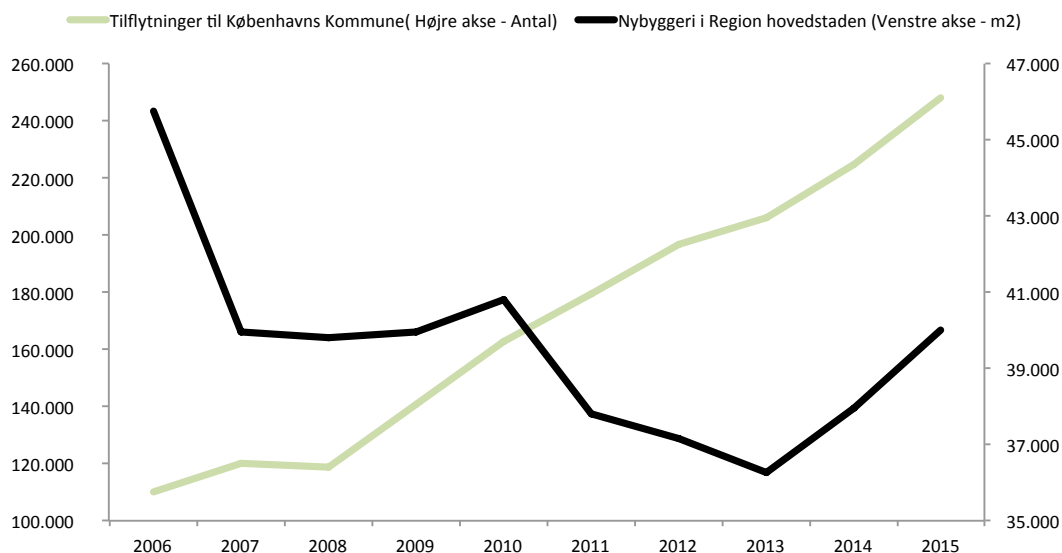
LEDELSESBERETNING

Investering i ejendomme i Storkøbenhavn

Ud fra en række makroøkonomiske og demografiske betragtninger har ejendomme i Storkøbenhavn vist sig at være stærkt eftertragtede som investeringsobjekter. De væsentligste årsager er lav tomgangsrisiko samt stigende lejeniveauer. Da urbaniseringen fortsætter, og finansieringsmulighederne ser ud til at blive mere fordelagtige, medfører det, at ejendomme i Københavnsområdet, og særligt boligejendomme, oplever høje totalafkast.

Urbanisering

Nybyggeriet kan ikke følge med væksten af tilflyttere til hovedstadsområdet. Som det kan ses på nedenstående graf, er væksten i tilflytninger til Københavns Kommune støt stigende de seneste ti år. Til trods for flere nybyggerier – i både privat, institutionel og offentlig regi – er det på ingen måde lykkedes at følge med efterspørgslen. Alle prognoser viser, at urbaniseringen i primært hovedstadsområdet kun vil stige de næste årtier.

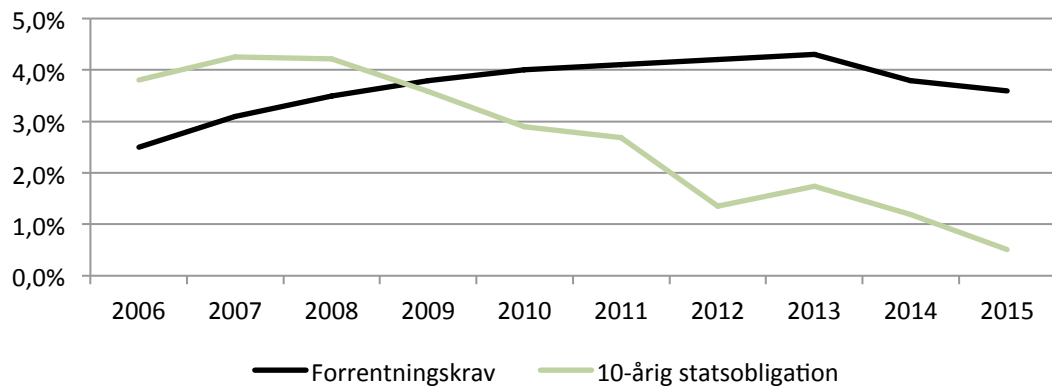


Kilde: Statistikbanken.dk, FY66 & BYGV22

Forrentningskrav og renten

Investering i ejendomme viser sig især interessant grundet de makroøkonomiske forhold, der har medført lave finansieringsomkostninger. Nedenstående graf illustrerer, hvorledes forrentningskravet for boligudlejningsejendomme i Københavns og Frederiksberg kommune siden 2006 har udviklet sig, sammenholdt med udviklingen i renten på den 10-årige statsobligation (risikofrit afkast). Hvor der historisk har været et negativt spænd mellem ejendomsafkastet og den risikofrie rente, er der efter finanskrisen opstået en situation, hvor spændet er positivt. Det har med andre ord aldrig været billige at optage lån, og det gør det meget attraktivt at investere i ejendomme, idet det direkte ejendomsafkast fortsat er relativt højt og markant over finansieringsomkostningerne.

LEDELSESBERETNING



Kilde:

Forrentningskrav: Ejendomsforeningen Danmark, tal baseret på skøn

10-årig statsobligation: Statistikbanken, MPK3

Investering i ejendomme kategoriseres traditionelt som en lidt konservativ investering, men afkastet er ganske attraktivt og er et fint alternativ til investering i f.eks. aktier. Copenhagen Capital A/S foretager alene investeringer, hvor der inden for en kort periode kan opnås et passende direkte positivt afkast af den investerede kapital.



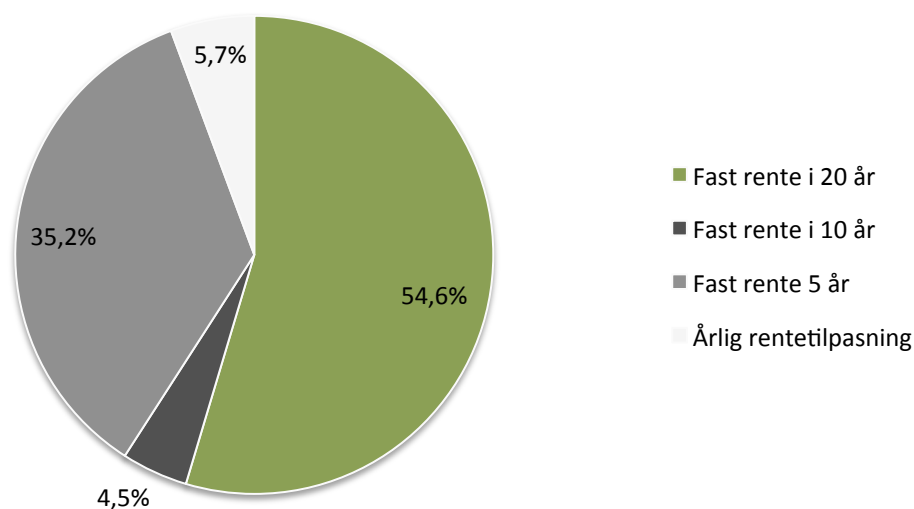
Heimdalsgade 39, 2200 København N

LEDELSESBERETNING

Finansiering

Selskabet vil i forbindelse med ejendomsinvesteringerne optage lån hos realkreditinstitutter og banker. Gennem sine investeringer og lånoptagelse vil selskabet blive eksponeret over for en række finansielle risici, der kan specificeres som rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Derfor tilstræber Copenhagen Capital A/S at have en høj varighed på lån.

Copenhagen Capital A/S låneportefølje pr. 31. december 2015



(Lån vedrørende Købmagergade 61, 1150 København K som er endeligt optaget i februar 2016 er indregnet med 25,7 mio. kr.).

HOVEDAKTIVITETER

Vores ejendomme

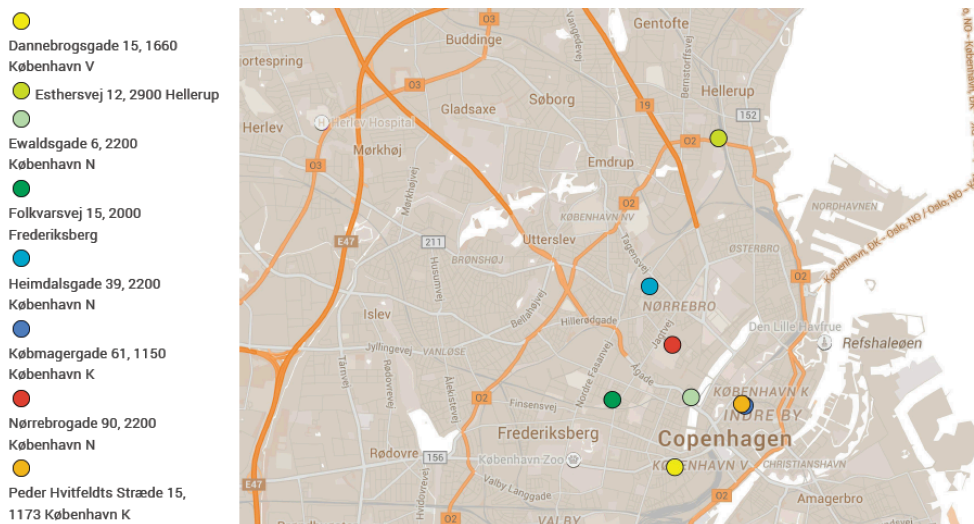
Copenhagen Capital A/S ejer ultimo 2015 otte ejendomme i Storkøbenhavn. Ejendommene ligger alle centralt placeret i Københavns eller Frederiksberg Kommuner.

Copenhagen Capital A/S investerer primært i boligudlejningsejendomme eller erhvervsejendomme med mulighed for udvikling, herunder potentiale for indretning af nye boliger. Der foretages løbende screening af udbudte ejendomme med henblik på udvidelse af Copenhagen Capital A/S' ejendomsportefølje gennem yderligere opkøb. Ved udvælgelsen lægges primært vægt på beliggenhed, men også forhold som det lokale områdes udviklingsmuligheder og infrastruktur har stor betydning. Det er altid en bærende forudsætning, at de grundlæggende bygningskonstruktioner er i orden, og at ejendommene har oplagte anvendelsesmuligheder på lang sigt.

LEDELSESBERETNING

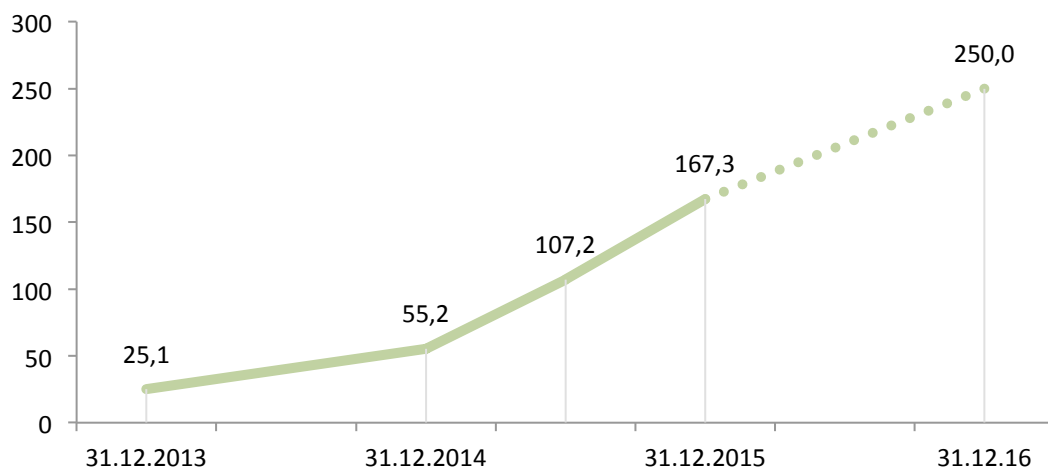
Placering

Nedenfor ses placeringen af Copenhagen Capital A/S' 8 ejendomme.



Udviklingen i Copenhagen Capital ejendomsportefølje mio. DKK

På nedenstående graf ses Copenhagen Capital A/S' udvikling af ejendomsporteføljen samt et estimat over størrelsen af porteføljen ved udgangen af 2016.



ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER

Årets resultat er præget af det meget stærke ejendomsmarked, hvor interessen for velbeliggende ejendomme i særligt københavnsområdet langt overstiger udbuddet. Værdireguleringerne af Copenhagen Capital A/S' ejendomme er primært drevet af stigende lejeindtægter og understøttet af eksterne valuervurderinger.

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har fokus på ejendommenes direkte drift og guider herefter. Forventningerne til resultatet for 2015 før værdireguleringer af investeringsejendomme, reguleringer af

LEDELSESBERETNING

gæld til markedsværdi og skat har flere gange i regnskabsåret været udmeldt til et overskud på mellem 1,0 og 2,0 mio. kr.

Der har i 2015 været afholdt store omkostninger 1,0 mio. kr. i forbindelse med omlægning af lån og yderligere omkostninger til rådgivere i forbindelse med ansøgning om FAIF – en ansøgning som ikke blev imødekommet, da Finanstilsynet efter modtagelsen af ansøgningen vurderede, at Copenhagen Capital A/S alligevel ikke var omfattet af FAIF-lovgivningen. Herudover har der været mindre planlagt tomgang i forbindelse med renovering af lejligheder.

FORVENTNINGER TIL 2016

Regnskabsåret 2016 vil være præget af selskabets fortsatte vækst. Copenhagen Capital A/S følger strategiplanen og er i løbende dialog med sælgere af ejendomme, finansielle partnere og selskabets større aktionærer med henblik på at balancere den videre ekspansion.

Udlejningssituationen i de 8 ejendomme i beholdningen pr. 31. december 2015 er god, og der forventes ikke nævneværdig tomgang. Der må dog forventes mindre lejetab i forbindelse med færdiggørelsen af den igangværende renovering af 6 lejligheder.

Koncernens lån er i 2015 omlagt til lån med en længere varighed og til lavere renter end forventet på købstidspunktet for ejendommene. Resultatet for regnskabsåret 2016 vil være påvirket af de lavere finansieringsomkostninger.

Omkostninger til administration og compliance forventes at stabiliseres på et passende niveau i forhold til den samlede ejendomsportefølje. Samlet forventes for 2016 et resultat før værdireguleringer og skat på mellem 2,0 mio. kr. og 3,0 mio. kr.

Markedet for udlejningsejendomme i hovedstadsområdet er fortsat stærkt, og der må forventes en positiv værdiregulering af ejendommene 2016 som følge af fortsat generelt lave renter og dermed følgende lavere afkastkrav hos markedsdeltagerne.

PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTTELSEN

Ejendomsporteføljen i Copenhagen Capital A/S er pr. 31. december 2015 opgjort til 167,3 mio. kr. fordelt på 8 ejendomme. Nedenfor er oplistet væsentlige nøgletal for ejendommene:

Årsregnskab 2015	Værdi tkr.	m ²	Kr./m ²	Exit yield	Priori- tetslån	Loan to value	Exit yield - 0,5 %	Exit yield +0,5 %
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	10.338	338	30.587	4,75 %	6.540	63,26 %	1.054	-853
Nørrebrogade 90, Kø- benhavn N	20.493	1.067	19.206	4,66 %	13.724	66,97 %	2.377	-1.909
Dannebrogsgade 15, København V	19.226	965	19.923	4,29 %	10.586	55,06 %	2.539	-1.999
Esthersvej 12, Hellerup	14.480	736	19.674	4,60 %	9.645	66,61 %	1.851	-1.479
Heimdalsgade 39, Kø- benhavn N	29.306	3.394	8.635	7,00 %	23.273	79,41 %	2.045	-1.772
Folkvarsvej 32, Frede- riksberg	17.487	753	23.223	4,43 %	9.088	51,97 %	2.292	-1.815
Ewaldsgade 6, Køben- havn N	16.592	1.082	15.334	4,27 %	12.802	77,16 %	2.489	-1.949
Købmagergade 61, Kø- benhavn K	39.385	903	43.616	4,57 %	25.700	65,25 %	4.399	-3.519
I alt	167.308	9.238	18.111	4,94 %	111.357	66,56 %	19.046	-15.295

LEDELSESBERETNING

Ejendomsværdierne er beregnet ud fra en DCF værdiansættelses model og understøttet af eksterne valuar vurderinger. Modellen indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2015 er 4,94 %. En ændring af forrentningskravet (exit yield) med -0,5 % vil medføre en positiv værdiregulering af de 8 ejendomme i behold pr. 31. december 2015 på 19.046 tkr. Tilsvarende vil en ændring af forrentningskravet med + 0,5 % medføre en negativ værdiregulering af ejendommene på 15.295 tkr.

FORSIKRINGSFORHOLD

Alle ejendomme er forsikret til deres fulde nyværdi, med rør, svamp og insekt dækning samt huslejetabsdækning.

CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2015 og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>. Den lovpligtige redegørelse er opdelt i tre afsnit:

- En redegørelse for arbejdet med Anbefalinger om god selskabsledelse.
- En beskrivelse af hovedelementerne i selskabets interne kontrol- og risikostyringssystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen
- En beskrivelse af sammensætningen af selskabets ledelsesorganer, deres udvalg og disses funktion.

Ud over ovenstående beskrivelse er der på hjemmesiden i overensstemmelse med Anbefalingerne for god selskabsledelse redegjort for, hvordan selskabet opfylder Anbefalingernes enkelte punkter. Se <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>

BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV

I henhold til selskabets vedtægter punkt 5.1 består bestyrelsen af 3 til 5 medlemmer og op til 5 suppleanter, der vælges af generalforsamlingen for 1 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 og udstikker rammerne for risikostyring og kontrolprocedurer mv.

Bestyrelsen har følgende forretningsadresse:

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Bestyrelsens størrelse vurderes at være passende, idet en bestyrelse med **tre til fire** medlemmer og en suppleant (Lisbeth Bak) er tilstrækkeligt stor til at have en nuanceret sammensætning af kompetencer og erfaring og samtidig ikke er større end, at medlemmerne hurtigt kan samles.

LEDELSESBERETNING

Der er ikke medarbejdervalgte medlemmer af bestyrelsen, da selskabet indtil nu ikke har opfyldt kravet om at have mere end 35 ansatte som anført i Selskabsloven.

Bestyrelsen består i dag af følgende fire medlemmer, som alle anses for uafhængige:

- Dag Schønberg (formand)
- Henrik Oehlenschläger
- Kurt Bonnerup

Dag Schønberg, bestyrelsesformand, ejer 33.300 aktier i Copenhagen Capital A/S

Dag Schønberg (f. 1961) er uddannet HD og har arbejdet med investeringer som ansat og selvstændig valueinvestor siden 1979. Dag Schønberg har været medlem af bestyrelsen i Copenhagen Capital siden april 2012. Dag Schønberg er bl.a. bestyrelsesformand i Dansk OTC Invest A/S, medlem i bestyrelsen og repræsentantskabet i Københavns Andelskasse samt medlem af direktionen i Copenhagen Capital A/S' 100 % ejede ejendomsselskaber.

Dag Schønberg har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Dannebrogsgade 15, ApS, direktion
- Dansk OTC Invest A/S, bestyrelsesformand
- Dansk OTC Tommerup A/S, bestyrelsesformand
- Esthersvej 12 ApS, direktion
- Ewaldsgade 6 ApS, direktion
- Folkvarsvej 32 ApS, direktion
- Heimdalsgade 39 ApS, direktion
- Investeringselskabet Tommerup Invest ApS, bestyrelsesformand
- Kimovi ApS, bestyrelsesnæstformand
- Københavns Andelskasse, medlem af bestyrelsen og repræsentantskabet
- Købmagergade 61 ApS, direktion
- Life Partners A/S, bestyrelsesmedlem
- MST + ApS, bestyrelsesformand
- Nørrebrogade 90 ApS, direktion
- Peder Hvitfelds Stræde 15 ApS, direktion
- Tommerup Invest af 2008 A/S, bestyrelsesformand

Derudover har Dag Schønberg tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Absolut Capital Partners A/S, direktør
- Absolut Invest fondsmæglerselskab, direktør
- Dansk OTC A/S, bestyrelsesformand
- FASCH II ApS, stifter og direktør
- KlimaInvest Clean Wind P/S, bestyrelsesmedlem

Henrik Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem, ejer ingen aktier i Copenhagen Capital A/S

Henrik Oehlenschläger (f. 1954) er advokat og medindehaver af Rialto Advokater. Henrik Oehlenschläger er medlem af advokatrådet samt bestyrelsesmedlem i Advokater med ejendomsadministration. Henrik Oehlenschläger blev valgt ind i bestyrelsen for Copenhagen Capital på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2014.

LEDELSESBERETNING

Henrik Oehlenschläger har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7, direktør
- Atendi A/S, bestyrelsesformand
- Bornebusch Tegnestue A/S, bestyrelsesformand
- Dansk Ejerbo A/S, bestyrelsesmedlem
- Derma Projekter ApS, direktør
- Dripmate A/S, bestyrelsesmedlem
- Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977, bestyrelsesmedlem
- Ejendomsaktieselskabet Kirkebo, bestyrelsesformand
- Frederiksberg Boligfond, bestyrelsesmedlem
- Projekter 2007 ApS, direktør
- Rialto Advokater I/S, fuldt ansvarlig deltager
- Rødovre Tømrerfirma ApS, direktør
- Slotsherrensvej 103 I/S, fuldt ansvarlig deltager
- Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond, bestyrelsesmedlem
- TMS ApS, bestyrelsesmedlem
- Trepko A/S, bestyrelsesmedlem
- Ulrichsdal ApS, direktør
- Ulrichsdal v/Henrik Oehlenschläger, fuldt ansvarlig deltager
- Vester Farimagsgade 27-31 A/S, bestyrelsesmedlem og direktør

Derudover har Henrik Oehlenschläger tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- A.C. Development ApS, opløst, direktør
- Anhela ApS, direktør
- At-Bo Reolen ApS, bestyrelsesmedlem
- Bico Professionel A/S, bestyrelsesformand
- Bingo Foto's Fond under tvangsopløsning, bestyrelsesformand
- Cocarrot ApS, bestyrelsesmedlem
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesformand
- Nextlink.To ApS, bestyrelsesmedlem
- Privatbo A.M.B.A. af 1993, bestyrelsesnæstformand
- Privatbo A/S, bestyrelsesmedlem
- Rudersdal A/S under konkurs, bestyrelsesmedlem
- Thorvaldsensvej 3, 2000 Frederiksberg ApS, opløst, direktør
- Urania Cykler, bestyrelsesformand

Kurt Bonnerup, bestyrelsesmedlem, ejer 2.017.679 aktier i Copenhagen Capital A/S

Kurt Bonnerup (f. 1963) har en håndværksmæssig baggrund som udlært tømrer og uddannet låsesmed. Kurt Bonnerup opbyggede i perioden fra 1990 til 2007 Låseservice Danmark, som i 2007 blev afhændet til Assa Abloy. Kurt Bonnerup ejer i dag flere selvstændige virksomheder og er bestyrelsesmedlem i andre. Kurt Bonnerup blev valgt ind i bestyrelsen for Copenhagen Capital på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2014. Kurt Bonnerups selskab Xolution Holding A/S ejer 2.017.679 stk. aktier i selskabet.

Kurt Bonnerup har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesmedlem
- Pedalatleten af 1990 ApS, direktør
- Xolution Holding A/S, stifter, bestyrelsesmedlem, direktør
- Xolution Service ApS, direktør
- Østerport Cykler ApS, direktør

Derudover har Kurt Bonnerup tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Birgitte Bonnerup ApS, direktør
- Ewaldsgade 6 ApS, bestyrelsesmedlem
- Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS, direktør

LEDELSESBERETNING

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 førstkomende generalforsamlingen efter, at de er fyldt 75 år.

SAMFUNDSANSVAR OG KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

Selskabet har tidligere haft den forventning, at der på generalforsamlingen i 2016 ville blive indvalgt mindst en kvinde i bestyrelsen. Dette mål er ikke nået, men selskabet har siden april 2015 haft en kvindelig direktør, som sammen med tre mænd i bestyrelsen udgør den samlede ledelse. Bestyrelsen har desuden sat som måltal, at bestyrelsen inden for en periode på 3 år får et kvindeligt bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, mens bestyrelsen anerkender i det henseende vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er derfor også generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen.

Der er ikke vedtaget politikker for frivillig integrering af samfundsansvar som en del af koncernens strategi og aktiviteter. Derfor afgives der ikke særskilt redegørelse for samfundsansvar.

MILJØ

Copenhagen Capital A/S opererer inden for en branche med minimal miljøpåvirkning. Som minimum overholdes lokal miljølovgivning, hvor selskabet opererer og stiller samme krav til leverandører. Selskabet ønsker således at bidrage til, at slutproduktet bliver så miljøvenligt som muligt.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

Selskabets aktiekapital er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX.

Selskabet havde ved udgangen af 2015 næsten 500 navnenoterede aktionærer, og de navnenoterede aktionærer udgjorde 61,10 % af aktiekapitalen.

Selskabets aktiekapital på 38.475.000.kr. består af 38.475.000 stk. aktier med hver 1 stemme.

Selskabets aktiekapital var ved udgangen af 2015 fordelt på følgende måde:

- P.W.H. ApS ejer 9.772.121 stk. aktier svarende til 25,40 %.
- H.C. Holding investeringsaktieselskab ejer 7.135.175 stk. aktier svarende til 18,54 %
- Asminderød Finans ApS ejer 5.309.400 stk. aktier svarende til 13,8 %
- Atlas Equity ApS ejer 3.866.653 stk. aktier svarende til 10,05 %
- PJB Ejendomsinvestering ApS ejer 2.249.692 aktier svarende 5,85 %
- Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988 ejer 2.070.835 aktier svarende til 5,38 %
- Xolution Holding A/S ejer 2.017.680 aktier svarende til 5,24 %

Udbyttepolitik

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb fastsættes altid med udgangspunkt i selskabets resultater og skal ske under hensyntagen til selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Der forventes ikke udbetalt udbytte før udløbet af den lagte strategiplan frem til 2016.

LEDELSESBERETNING

Politik for egne aktier

Bestyrelsen har haft bemyndigelse til at erhverve egne aktier med en pålydende værdi på indtil 50 % af selskabets kapital under forudsætning af, at vederlaget svarer til på erhvervelsestidspunktet noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10 %. Bemyndigelsen var givet frem til den 31. december 2015 og vil blive søgt fornyet og forhøjet på den kommende generalforsamling den 12. april 2016. Selskabet vil i perioder forsøge opkøb af egne aktier, hvis der på markedet kan erhverves aktier med rabat i forhold til indre værdi, eller såfremt egne aktier med fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

Koncernen har i 2013 solgt sine egne aktier og ejer ingen egne aktier per statusdagen.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsætning	8	6.483	2.549	1.200	0
Driftsomkostninger ejendomme	8	-2.065	-1.087	0	0
Dagsværdiregulering af ejendomme	8	9.413	3.888	0	0
BRUTTORESULTAT		13.831	5.350	1.200	0
Andre driftsindtægter		180	0	549	0
Personaleomkostninger	3	-514	-73	-514	-73
Andre eksterne omkostninger	4	-1.355	-1.253	-1.051	-966
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)		12.142	4.024	184	-1039
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	9	0	0	7.403	2.739
Resultatandele efter skat i associerede virksomheder	9	0	370	0	0
Finansielle indtægter	5	1.364	131	265	77
Finansielle omkostninger	6	-3.859	-1.859	-336	-249
RESULTAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER FØR SKAT		9.647	2.666	7.516	1.528
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	7	-621	67	1.510	1.205
ÅRETS RESULTAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER		9.026	2.733	9.026	2.733
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	19	0	-327	0	-327
ÅRETS RESULTAT/TOTALINDKOMST I ALT		9.026	2.406	9.026	2.406
RESULTAT PR. AKTIE					
Resultat pr. aktie (EPS)	18	0,40	0,23		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	18	0,40	0,23		
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	18	0,40	0,26		
Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	18	0,40	0,26		

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
AKTIVER					
Investeringsejendomme	8	167.305	58.246	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	620	0	250
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	40.999	22.130
Udskudt skat	10	0	350	2.716	1.205
LANGFRISTEDE AKTIVER		167.305	59.216	43.715	23.585
Tilgodehavender fra salg	11	75	0	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	12.704	2.350
Andre tilgodehavender		324	485	212	334
Likvide beholdninger	12	5.502	2.973	4.571	2.883
KORTFRISTEDE AKTIVER		5.901	3.458	17.487	5.567
AKTIVER I ALT		173.206	62.674	61.202	29.152
PASSIVER					
Aktiekapital	13	38.475	20.000	38.475	20.000
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	10.271	2.340
Overført resultat		14.168	1.435	3.897	-905
EGENKAPITAL		54.735	23.527	54.735	23.527
Bankgæld og kreditinstitutter	16	83.128	8.470	0	0
Deposita		2.365	710	0	0
Udskudt skat	10	211	0	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		416	226	0	0
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE		86.120	9.406	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	16	2.530	23.807	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	5.321	2.155
Anden gæld		29.821	5.934	1.146	3.470
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE		32.351	29.741	6.467	5.625
PASSIVER I ALT		173.206	62.674	61.202	29.152

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

	Koncern			
	Sel- skabs- kapital	Særlig reserve	Overført resultat	Egenka- pital
tkr.				
2015				
Egenkapital primo	20.000	2.092	1.435	23.527
Totalindkomst i 2015				
Årets resultat	0	0	9.026	9.026
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	9.026	9.026
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse	18.475	0	5.738	24.213
Emissionsomkostninger	0	0	-2.031	-2.031
Henlæggelse til særlig reserve	0	0	0	0
Transaktioner med ejere i alt	18.475	0	3.707	22.182
EGENKAPITAL, ULTIMO	38.475	2.092	14.168	54.735
2014				
Egenkapital primo	9.350	2.092	-769	10.673
Totalindkomst i 2014				
Årets resultat	0	0	2.406	2.406
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	2.406	2.406
Transaktioner med ejere				
Tildeling af warrants	0	0	48	48
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	-25	-25
Kapitalforhøjelse	10.650	0	167	10.817
Emissionsomkostninger	0	0	-392	-392
Transaktioner med ejere i alt	10.650	0	-202	10.448
EGENKAPITAL, ULTIMO	20.000	2.092	1.435	23.527

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

tkr.	Modervirksomhed				
	Sel- skabs- kapital	Særlig reserve	Reserve for net- toop- skriv- ning ef- ter indre værdi- metode	Overført resultat	Egen- kapital
2015					
Egenkapital primo	20.000	2.092	2.868	-1.433	23.527
Totalindkomst i 2015					
Årets resultat	0	0	7.403	1.623	9.554
Anden totalindkomst	0	0		0	0
Totalindkomst i alt	0	0	7.403	1.623	9.554
Transaktioner med ejere					
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	18.475	0	0	5.738	24.213
Emissionsomkostninger	0	0	0	-2.031	-2.031
Transaktioner med ejere i alt	18.475	0	0	3.707	22.182
EGENKAPITAL, ULTIMO	38.475	2.092	10.271	3.897	54.735
2014					
Egenkapital primo	9.350	2.092	0	-898	10.545
Ændring af regnskabspraksis	0	0	129	0	129
Korrigeret egenkapital primo	9.350	2.092	129	-898	10.674
Totalindkomst i 2014					
Årets resultat	0	0	2.739	-333	2.406
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	2.739	-333	2.406
Transaktioner med ejere					
Tildeling af warrants	0	0	0	48	48
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	0	-25	-25
Kapitalforhøjelse	10.650	0	0	167	10.817
Emissionsomkostninger	0	0	0	-392	-392
Transaktioner med ejere i alt	10.650	0	0	-202	10.448
EGENKAPITAL, ULTIMO	20.000	2.092	2.868	-1.433	23.527

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
Årets resultat af fortsættende aktiviteter før skat		9.647	2.666	7.674	1.499
Andre driftsindtægter		0	0	370	0
Resultatandele efter skat i associerede virksomheder		0	-370	0	0
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	-7.931	-2.340
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-9.413	-3.888	0	0
Andre reguleringer		342	291	0	-322
Ændring i driftskapital	14	118	6.347	-9.391	2.549
Pengestrømme fra ophørt aktivitet		0	-327	0	-327
PENGESTRØM FRA DRIFSAKTIVITET		694	4.719	-9.278	1.059
Køb af investeringsejendomme		-68.735	-29.285	0	0
Køb af kapitalandel i dattervirksomheder		0	0	-1.253	-9.481
Køb af kapitalandel i associeret virksomhed		0	-250	0	-250
Afhændelse af kapitalandele i associeret virksomhed		250	0	250	0
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET		-68.485	-29.535	-1.003	-9.731
Optagelse af bankgæld og kreditinstitutter		101.410	16.263	0	0
Afdrag på bankgæld og kreditinstitutter		-43.059	-327	0	0
Kontant kapitalforhøjelse		11.969	10.425	11.969	10.425
Tilbagekøb af udestående warrants		0	-25	0	-25
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		70.320	26.336	11.969	10.400
ÅRETS PENGESTRØM		2.529	1.520	1.688	1.728
Likvider, primo		2.973	1.453	2.883	1.155
LIKVIDER, ULTIMO		5.502	2.973	4.571	2.883

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger
3. Personaleomkostninger
4. Andre eksterne omkostninger
5. Finansielle indtægter
6. Finansielle omkostninger
7. Skat af årets resultat
8. Investeringsejendomme
9. Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder
10. Udskudt skat
11. Tilgodehavender fra salg
12. Likvide beholdninger
13. Aktiekapital
14. Ændring i driftskapital
15. Kautions- og eventualforpligtelser/-aktiver
16. Finansielle instrumenter og risici
17. Nærtstående parter
18. Aktionærforhold
19. Resultat pr. aktie
20. Ophørt aktivitet
21. Begivenheder efter balancedagen
22. Nye standarder og fortolkningsbidrag gældende fra 2015

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015 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 danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

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

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 15. marts 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 12. april 2016.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Copenhagen Capital A/S har implementeret de nye og ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2015. Desuden har modervirksomheden førtidsimplementeret Amendments to IAS 27: Equity Method in Separate Financial Statements. Bortset fra denne har implementeringen af de ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke medført ændringer til indregning og måling for koncernregnskabet eller modervirksomhedens årsregnskab.

Ændringen vedrørende kapitalandele i dattervirksomheder medfører, at de nu indregnes til indre værdi i modervirksomheden og ikke som tidligere til kostpris. Implementeringen har følgende effekt i modervirksomheden i 2015 og 2014:

tkr.	2015	2015	2014	2014
	Efter hidtidig praksis	Efter ny IFRS praksis	Efter hidtidig praksis	Efter ny IFRS praksis
Resultatandele efter skat af kapitalandele i dattervirksomheder	0	7.403	0	2.739
Kapitalandele i dattervirksomheder	30.857 ¹⁾	40.999	19.391 ¹⁾	22.130
Egenkapital	44.593 ¹⁾	54.735	20.788 ¹⁾	23.527

1) Den akkumulerede effekt 1. januar 2014 udgør 129 tkr.

Sammenligningstal for 2014 er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter Copenhagen Capital A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når investor 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.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse på, men ikke kontrol over, betragtes som associerede virksomheder.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

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 %.

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

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

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

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, 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.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til selskabets direktør, administrator og studentermedhjælper.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er relateret til honorering af management selskab, administrator, revision, børsmedlemskab samt aktiebog.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder løbende dagsværdiregulering af prioritetsgæld.

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 acontoskatte.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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 under-skud, 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.

BALANCE

Investerings ejendomme

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

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

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

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

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede 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 0 kr., 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 intern avance/tab samt efter afskrivning på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Udbytte

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

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.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

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.

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme, andre finansielle forpligtelser og deposita indregnes ved lånoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi over resultatet, idet prioritetsgæld løbende overvåges og rapporteres til dagsværdi. Andre finansielle forpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Præsentation af ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Resultat efter skat af ophørende aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiviteter præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, nedskrivninger og skat for den ophørende aktivitet.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for de ophørende aktiviteter oplyses i pengestrømsopgørelsen.

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Afhændelsesgrupper er en gruppe af aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller lignende i en enkelt transaktion. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i forhold til en formel plan.

Aktiver eller aktivgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste af værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

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. Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af fremmedkapital via bankgæld samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har efter afståelsen af vindmølleaktivitet alene ét driftssegment, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger. Koncernen har ingen kunder, der udgør mere end 10 % af omsætningen, hvorfor der ikke er givet oplysninger om større kunder.

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2015 og IAS 34 (EPS og EPS-D).

Resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Gnms. antal aktier i omløb (IAS 34)

Udvandet resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Udvandet gnms. antal aktier (IAS 34)

Egenkapitalforrentning =
Resultat efter skat / Gnms. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =
Egenkapital ultimo / Antal aktier ultimo

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

Soliditetsgrad =
Egenkapital / Samlede aktiver

Primo egenkapital i selskabets første regnskabsperiode 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 halvårslige egenkapitalopgørelser i perioden.

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Regnskabsmæssige skøn

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, 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 anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn, der har haft væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Seneste vurdering er foretaget i juli (6 ejendomme) og oktober måneder 2015 (Ewaldsgade 6, 2200 København N).

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Selskabet anvender løbende eksterne valuarvurderinger. Alle ejendomme (dog undtaget Købmagergade 61, 1150 København K, der blev overtaget 31. december 2015), er vurderet af eksterne valuarer inden for de sidste 12 måneder, og alle ejendomme vil efter en turnusordning blive genvurderet over en 3 års periode.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten ekskl. inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen ud over forventningerne til ejendommens pengestrømmene, er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav pr. 31. december 2015 er 4,94 % (31. december 2014: 4,86 %). Alle forrentningskrav ligger inden for intervallet 4,27 % - 7,00 % (2014: 4,76 % - 5,00 %).

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder eksempelvis realiserede tab på debitorer, revisions- og advokat-omkostninger samt omkostninger til annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af kontante depozita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

En ændring af forrentningskravet med 0,5 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 19,0 mio. kr. ved en nedsættelse af forrentningskravet (2014: 5,8 mio. kr.) og -15,3 mio. kr. ved en forhøjelse af forrentningskravet (2014: -4,7 mio. kr.).

Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation})$.

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med en kort opsigelsesvarsel fra lejernes side (typisk 3 måneder) og uopsigelighed fra udlejers side. Der regnes ikke med tomgangsleje, da ejendommen er velbeliggende og lejen reguleret af lejelovens bestemmelse, hvilket betyder, at genudlejningsrisiko ved lejernes fraflytning er meget lav.

Lejeindtægter indregnes med aktuelle lejer korrigeret for afvigelser i forhold til markedslejen.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentlighed anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomhed)

For kapitalandele i dattervirksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer på, at der er sket værdiforringelse. Ledelsen har vurderet, at der ikke er sådanne indikationer ved udgangen af 2015, hvorfor kapitalandelene ikke er testet for værdiforringelse.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Udsbudte skatteaktiver

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2009 ændret skattestatus fra skattefritaget investeringsselskab til et almindeligt skattepligtigt selskab. Efter overgangen til et almindeligt skattepligtigt selskab har selskabet realiseret betydelige skatemæssige underskud, der kan anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster.

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2015 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skatemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 2.716 tkr. Beløbet er indregnet under langfristede aktiver.

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

Ud over ovennævnte regnskabsmæssige skøn foretager ledelsen følgende vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber i 2015 og 2014 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
3 Personaleomkostninger				
Løn og gager	-508	-25	-508	-25
Aktiebaseret vederlæggelse	-4	-48	-4	-48
Andre omkostninger til social sikring	-2	0	-2	0
	<u>-514</u>	<u>-73</u>	<u>-514</u>	<u>-73</u>

Selskabet har foruden direktøren en ejendomsadministrator og en studentermedhjælper. Desuden benyttes konsulenter. Honorering er uden feriepenge og uden pension. Modervirksomhedens stab består pr. 31. december 2015 således af 3 ansatte, hvor ingen har fuld tid (2014: en adm. direktør). Vederlag til direktøren udgør 180 tkr. (2014: 0 tkr.). Vederlag til bestyrelsen udgør 80 tkr. (2014: 25 tkr.).

Aktiebaseret vederlæggelse

tkr.	2015	2014
Dagsværdi af tildelte warrants	-	48
Primo stk.	0	150.000
Tildelte i året stk.	0	1.000.000
Tilbagekøbt i året stk.	0	-1.150.000
Udestående antal warrants, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabets bestyrelse besluttede i 1. halvår 2014 at tildele 1.000.000 warrants til selskabets adm. direktør med en tegningskurs på 2,20 kr. pr. aktie, som kunne udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2017. Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til 48.000 kr. på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel.

Samtlige warrants er i efteråret 2014 tilbagekøbt og annulleret af Copenhagen Capital A/S for i alt 25 tkr.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til selskabets generalforsamlings-valgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:				
Andre	313	20	313	0
Moore Stephens Danmark/AP – Revision	305	95	141	65
Moore Stephens Danmark/AP – Andre erklæ- ringsopgaver med sikkerhed	69	22	69	22
	<u>687</u>	<u>137</u>	<u>523</u>	<u>87</u>
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	887	111	0	15
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	265	62
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	477	20	0	0
	<u>1.364</u>	<u>131</u>	<u>265</u>	<u>77</u>
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-1.943	-1.423	-56	0
Andre finansielle omkostninger	-1.916	-234	-93	-44
Finansielle omkostninger til dattervirksomhe- der	0	0	-187	-205
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	-202	0	0
	<u>-3.859</u>	<u>-1.859</u>	<u>-336</u>	<u>-249</u>
7 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	-60	0	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	0	-283	0	0
Ændring af udskudt skat	-561	350	1.510	1.205
Skat af årets resultat	<u>-621</u>	<u>67</u>	<u>1.510</u>	<u>1.205</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 23,5 % (2014: 24,5 %) af resultat før skat				
før skat	-2.121	-653	0	297
Aktivering af skatteunderskud, tidligere år	1.510	826	1.510	826
Ikke-skattepligtige indtægter	0	82	0	82
Øvrige reguleringer	-10	-188	0	0
	<u>-621</u>	<u>67</u>	<u>1.510</u>	<u>1.205</u>
Effektiv skatteprocent	<u>6,4 %</u>	<u>-2,5 %</u>	<u>-20,1 %</u>	<u>99 %</u>
Skat af årets resultat fordeler sig således:				
Skat af årets resultat af fortsættende aktivite- ter				
	-621	67	1.510	1.205
Skat af resultat af ophørt aktivitet	0	0	0	0
	<u>-621</u>	<u>67</u>	<u>1.510</u>	<u>1.205</u>

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

8 Investeringsejendomme

tkr.	Koncern	
	2015	2014
Kostpris, primo	54.358	25.073
Ejendomme købt i året	92.356	26.453
Forbedringer i året	7.292	2.832
Kostpris, ultimo	154.006	54.358
Opskrivninger, primo	3.888	0
Opskrivninger i året	9.411	3.888
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0
Opskrivninger, ultimo	13.299	3.888
Nedskrivninger, primo	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Årets afgang	0	0
Nedskrivninger, ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	167.305	58.246

tkr.	Koncern	
	2015	2014
Lejeindtægter	6.483	2.549
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-2.065	-1.087
Driftsomkostninger, ejendomme der ikke udlejes	0	0
Driftsnetto	4.418	1.462

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån, som pr. balancedatoen andrager 85.657 tkr. (2014: 32.277 tkr.)

Alle ejendomme udlejes under operationelle leasingaftaler. Koncernen har udelukkende korte bolig og erhvervsmæssige lejemål. Alle lejemål kan opsiges med mindre end 12 måneders varsel. De kontraktlige minimumsleasingydelsen udgør 9.497 tkr. (2014: 3.417 tkr.)

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

9 Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	Modervirksomhed	
	2015	2014
Kostpris, primo	19.262	9.781
Tilgang i årets løb	11.466	9.481
Kostpris, ultimo	30.728	19.262
Værdireguleringer, primo	2.868	129
Årets resultat	7.403	2.739
Værdireguleringer, ultimo	10.271	2.868
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	40.999	22.130

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

9 Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2015	Ejerandel 2014
KlimaInvest Clean Wind P/S (opløst pr. 16. december 2015)	København	0	100 %
Købmagergade 61 ApS (tidligere KlimaInvest Clean Wind Partners ApS)	København	100 %	100 %
Nørrebrogade 90 ApS	København	100 %	100 %
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100 %	100 %
Dannebrogsgade 15 ApS	København	100 %	100 %
Esthersvej 12 ApS	København	100 %	100 %
Folkvarsvej 32 ApS	København	100 %	-
Heimdalsgade 39 ApS	København	100 %	-
Ewaldsgade 6 ApS	København	100 %	-

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2015	Ejerandel 2014
Pantebrevsselskabet A/S	København	-	33 %

Pantebrevsselskabet A/S har regnskabsår pr. 30. september. Ved indarbejdelse i Copenhagen Capitals koncernregnskab for 2014 anvendes Pantebrevsselskabet A/S' årsrapport pr. 30. september 2014 med tillæg af det estimerede resultat for perioden 1. oktober 2014 til 31. december 2014. Copenhagen Capital A/S' ejerandel i Pantebrevsselskabet A/S er afhændet i april måned 2015.

tkr.	Koncern	
	2015	2014
Koncernens andel af:		
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	0	370
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0	0
Anden totalindkomst	0	0
Totalindkomst i alt i associerede virksomheder	0	370
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele i associerede virksomheder 31. december	0	620

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
10 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	350	0	1.205	0
Årets regulering af udskudt skat	-561	350	1.511	1.205
Udskudt skat ultimo	-211	350	2.716	1.205

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

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2015 udgør i alt 39 mio. kr. (2014: 34 mio. kr.) Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2015 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 2.716 tkr. (2014: 1.205 tkr.).

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
11 Tilgodehavender fra salg				
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	75	0	0	0

Der er ikke foretaget nedskrivninger af tilgodehavender pr. balancedagen. Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

12 Likvide beholdninger				
Kontantbeholdning og indeståender i banker	5.502	2.973	4.571	2.883

13 Egenkapital

Aktiekapital				
Selskabsskat primo	20.000	9.350	20.000	9.350
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Kapitaltilførsel	18.475	10.650	18.475	10.650
Selskabskapital ultimo	38.475	20.000	38.475	20.000

Selskabskapitalen består af 38.475.000 stk. aktier a nominelt 1 kr. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Der er ikke udbetalt udbytte i 2015, og der er ikke foreslået udbytte i 2016.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

13 Egenkapital (fortsat)

Henlæggelse til særlig reserve

Henlæggelse til særlig reserve efter selskabslovens § 188 stk. 1. nr. 3 er en reserve, der er opstået ved kapitalnedsættelse. Ledelsen kan frit stille forslag til anvendelsen ved overførsel til andre frie reserver eller udlodning.

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	20.000	9.350	8.500	8.500	77.864
Kontant kapitalforhøjelse	18.475	10.650	8.500	0	714
Kontant kapitalnedsættelse	0	0	-7.650	0	-70.078
Saldo 31. december	38.475	20.000	9.350	8.500	8.500

Egne aktier kan specificeres således:

	Antal stk.		Nominel værdi (tkr.)		% af aktiekapital	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Saldo 1. januar	0	0	0	0	0	0
Køb	0	0	0	0	0	0
Salg	0	0	0	0	0	0
Saldo 31. december	0	0	0	0	0	0

14 Ændring i driftskapital

	Koncern		Modervirksomhed	
tkr.	2015	2014	2015	2014
Ændring i tilgodehavender	-75	35	-10.354	0
Ændring i andre tilgodehavender	161	1.044	122	-1.702
Ændring i deposita	1.655	7	0	0
Ændring i anden gæld	-1.623	5.261	842	4.251
	118	6.347	-9.390	2.549

15 Kautions- og eventualforpligtelser/-aktiver

Modervirksomheden og alle danske virksomheder er sambeskattet med modervirksomheden som administrationsselskab. Modervirksomheden hæfter for selskabsskatter.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici

Koncernen er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse 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 kredittvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 2.365 tkr. (2014: 710 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

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.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er koncernens politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

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

Koncernens finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2015

Kategori

	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Prioritetsgæld	2.530	19.597	63.531	85.658
Andre finansielle forpligtelser	25.700	0	0	0

2014

Kategori

	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Prioritetsgæld	32.277	0	0	0

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme ekskl. renter.

Ultimo 2014 var koncernens realkreditlån opsagt til indfrielse i første kvartal 2015 i forbindelse med omprioritering af ejendommene. Gælden blev derfor præsenteret som kortfristet i selskabets balance pr. 31. december 2014. I 2015 er der optaget en kombination af 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 2,0 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Alle lån afdrages. For 2016 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at udgøre ca. 3,5 % (2015: 4,4 %).

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

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 over for 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.

Som beskrevet ovenfor er en væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2015 have forøget årets resultat efter skat og egenkapitalen med 1.988 tkr. Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen tilsvarende. (2014: 0 kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 66,6 %. Med henblik på bedst muligt at sikre koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV-mål på omkring 70 %.

Koncernen har ikke optaget bankgæld, idet bestyrelsen ikke finder bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Kategorier af finansielle instrumenter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Udlån og tilgodehavender	324	485	212	334
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	85.657	32.277	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	32.668	6.644	1.147	3.470
	<u>118.649</u>	<u>39.406</u>	<u>1.359</u>	<u>3.804</u>

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme, til dagsværdi. Dagsværdi af prioritetsgæld baseres på seneste noterede børskurser, og er således kategoriseret som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

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 mellem 20-40 %. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 31 % (2014: 37 %).

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb fastsættes altid med udgangspunkt i selskabets resultater og skal ske under hensyntagen til selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Der forventes ikke udbetalt udbytte før udløbet af den lagte strategiplan frem til 2016.

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 på erhvervelsestidspunktet noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10 %. Bemyndigelsen er givet frem til den 31. december 2015 og vil blive søgt forlænget på den kommende ordinære generalforsamling. Selskabet vil i perioder forsøge opkøb af egne aktier, såfremt ledelsen vurderer at det kan være hensigtsmæssigt eller såfremt egne aktier med fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

17 Nærtstående parter

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet. Nærtstående parter med betydelig indflydelse består af medlemmerne af bestyrelse og direktion og disses nære familiemedlemmer, Xolution Services, der ejes af bestyrelsesmedlem Kurt Bonnerup, samt P.W.H ApS, Hørsholm, der ejer 25,4 % af aktiekapitalen og stemmerne.

Nærtstående parter **for koncernen** består herudover af:

- Dansk OTC Finans ApS
- Pantebrevsselskabet A/S (associeret virksomhed, note 9).

Ud over ovenstående består **moderselskabets** nærtstående parter af koncernens datterselskaber (note 9).

Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner mellem nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Der har, bortset fra vederlag til direktionen, ikke været transaktioner med bestyrelse og direktion i 2015 og 2014. Der henvises til note 3.

Gæld og tilgodehavender hos datter- og associerede virksomheder fremgår af balancen for moder-virksomheden og koncernen. Renter heraf fremgår af note 5 og 6.

Koncernen har i 2015 betalt Dansk OTC Finans ApS et management fee på 0 tkr. (2014: 240 tkr.).

Faktureringer fra Xolution Services udgør i 2015: 2.053 tkr. (2014: 214 tkr.).

Koncernen har ligeledes betalt Dansk OTC Finans ApS et honorar på 968.000 kr. for at have udarbejdet prospekt samt medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelsen i 2015

Administrationsaftalen med Dansk OTC Finans ApS er opsagt med virkning fra 31. december 2014.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

Rialtoadvokater, hvor bestyrelsesmedlem Henrik Oehlenschläger er partner, har udført mindre advokatopgaver for selskabet.

18 Resultat pr. aktie

	2015	2014
Antal aktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte, antal stk.	22.569.444	10.431.944
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
Antal aktier til beregning af resultat pr. aktie	22.569.444	10.431.944
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	0	0
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	22.569.444	10.431.944

Aktiekapitalen blev udvidet 20. august 2015 med 3.333.333 stk. aktier, 11. november med 11.666.666 stk. aktier og 28. december med 3.475.001 stk. aktier.

I antal aktier anvendt til beregning indgår følgende aktier:

- Antal udstedte primo 20.000.000 stk. indgår i beregningen fra 1. januar 2015.
- Udstedelsen af 3.333.333 stk. indgår i beregningen fra 1. september 2015.
- Udstedelsen af 11.666.666 stk. indgår i beregningen fra 15. november 2015.
- Udstedelsen af 3.475.001 stk. indgår i beregningen fra 28. december 2015.

Gennemsnitligt antal aktier i omløb beregnes som et vægtet gennemsnit over året. Tegningsretters/warrants' udvandingseffekt er beregnet ved at sammenholde den gennemsnitlige børskurs siden udstedelsen med tegningsretternes udnyttelseskurs. Når tegningskursen overstiger børskursen, beregnes der ikke udvandingseffekt af tegningsretter/warrants.

19 Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter vedrører selskabets vindmølleaktivitet, som blev afhændet i 2013.

tkr.	2015	2014
Omsætning	0	0
Omkostninger	0	-327
Resultat før skat	0	-327
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat efter skat af ophørt aktivitet	0	-327
Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie	0	-0,03
Udvandet resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie	0	-0,03

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

20 Begivenheder efter balancedagen

Copenhagen Capital A/S har overtaget ejendommen Købmagergade 61, 1150 København K 31. december 2015 for en samlet købesum på 38.400 tkr. Der er pr. 31. december 2015 25.700 tkr. skyldigt vedrørende købet svarende til provenuet på de realkreditlån, som efterfølgende optages i ejendommen i februar 2016. Beløbet 25.700 tkr. er indregnet under anden gæld i årsregnskabet og endeligt afregnet den 25. februar 2016.

21 Godkendte, ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

På tidspunktet for aflæggelse af denne årsrapport foreligger der en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som ikke er obligatoriske for Copenhagen Capital A/S, og som derfor ikke er anvendt ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015. Det er ledelsens vurdering, at ingen af disse vil få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen i fremtiden. De godkendte, ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for selskabet.