

**Nasdaq Copenhagen  
Nikolaj Plads 6  
1007 København K**

Dato 20. marts 2018  
Udsteder Copenhagen Capital A/S  
Kontaktperson Direktør Christian Rossing Lønberg  
Antal sider 66

### **Copenhagen Capital A/S – Årsrapport 2017**

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017, hvoraf følgende kan fremhæves.

- Årets resultat udgør kr. 34,5 mio. mod kr. 18,0 mio. for 2016. Resultatet før værdireguleringer af ejendomme og gæld samt skat udgør et overskud på kr. 5,1 mio. mod kr. 2,9 mio. for 2016. Dermed er de udmeldte resultatforventninger i det væsentligste nået.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 149,3 mio. mod kr. 95,9 mio. ultimo 2016.
- Indtjeningen pr. aktie er kr. 0,71 for perioden mod kr. 0,42 for 2016 og indre værdi pr. aktie kr. 2,24 pr. december 2017 mod kr. 1,76 ultimo 2016.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2017 kr. 335,6 mio. mod kr. 229,0 mio. ultimo 2016. Der er ved værdiansættelsen anvendt et vægtet afkastkrav på 4,29 %. Værdireguleringen for 2017 udgør kr. 27,7 mio. og er drevet af driftsforbedringer på ejendommene samt faldende afkastkrav i markedet.
- Gæld i ejendomme udgør ultimo perioden kr. 203,2 mio. mod kr. 134,7 mio. ultimo 2016. Loan to value (nettogæld i forhold til porteføljens værdi) udgør pr. 31. december 2017 60,5 % i forhold til 60,4 % ultimo 2016. Værdiregulering af prioritetsgæld er udgiftsført med kr. 5,2 mio. og skyldes en faldende rente i 2017.
- Copenhagen Capital A/S har i 2017 overtaget i alt tre ejendomme beliggende i det centrale København og en på Østerbro samt indgået aftale om køb af yderligere en ejendom på Frederiksberg til overtagelse i 2018.
- I forbindelse med en fortegningsemission i juni 2017 er også Copenhagen Capital A/S præferenceaktier optaget til handel på Nasdaq OMX. Emissionen tilførte selskabet et bruttoprovenu på kr. 21,8 mio., og tegningsønskerne var fordelt på næsten 250 aktionærer.
- Der er i september 2017 frasolgt tre ejendomme til en international kapitalfond. Salget skete til priser, som var ca. 20 % over ejendommenes bogførte værdier, og i Copenhagen Capital A/S ejertid på gennemsnitligt tre år er der sket en værditilvækst på kr. 28,9 mio. svarende til ca. 58 %.
- For 2018 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem kr. 7,5 og 9,0 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat. For 2018 forventes positive værdireguleringer af selskabets ejendomme.

*"Vi er tilfredse med resultatet for 2017 og ser frem til at være en del af et dynamisk ejendomsmarked i 2018."  
"Copenhagen Capital A/S har en konservativ tilgang til ejendomsinvestering baseret på værdierne respekt, muligheder og fokus." - udtaler direktør Christian Rossing Lønberg.*

[Link til Årsrapporten 2017](#)

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S  
Direktør Christian Rossing Lønberg  
Telefon: +45 70271060  
Email: [cl@copenhagencapital.dk](mailto:cl@copenhagencapital.dk)



Copenhagen Capital

Årsrapport 2017



COPENHAGEN CAPITAL A/S  
TINGSKIFTEVEJ 5  
2900 HELLERUP  
CVR: 30 73 17 35

# INDHOLD

<b>INDHOLD</b>	<b>3</b>
<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b>	<b>4</b>
<b>LEDELSESPÅTEGNING</b>	<b>5</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING</b>	<b>6</b>
<b>HOVED- OG NØGLETAL</b>	<b>10</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	<b>12</b>
<b>MARKEDSPROGNOSE</b>	<b>18</b>
<b>FORRETNINGSGRUNDLAG</b>	<b>20</b>
<b>RISIKOFAKTORER</b>	<b>24</b>
<b>LEDELSE OG ORGANISATION</b>	<b>30</b>
<b>AKTIONÆRINFORMATION</b>	<b>34</b>
<b>KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB</b>	<b>38</b>



# 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](http://www.copenhagencapital.dk)  
E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen  
Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)  
Fondskode/ ISIN DK0060732980 (præferenceaktier)  
Navn: Copenhagen Capital  
Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF

## Bestyrelse

Henrik Bjørn Oehlenschläger (formand)  
Lisbeth Britta Bak  
Lars Kallestrup

## Direktion

Christian Rossing Lønberg  
Gitte Rie Midtgaard

## Revision

KPMG P/S  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. april 2018 kl. 10:00 på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Hellerup, den 20. marts 2018

Direktionen:

\_\_\_\_\_  
Christian Rossing Lønberg  
Direktør

\_\_\_\_\_  
Gitte Rie Midtgaard  
Direktør

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Henrik Bjørn Oehlenschläger  
Bestyrelsesformand

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Britta Bak  
Bestyrelsesmedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Kallestrup  
Bestyrelsesmedlem



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## TIL KAPITALEJERNE I COPENHAGEN CAPITAL A/S KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

### **Det reviderede regnskab**

Copenhagen Capital A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden ("regnskabet"). Regnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

### **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 regnskabet".

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

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Vi erklærer, at der efter vores bedste overbevisning ikke er udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014, og at vi forblev uafhængige i udførelsen af den lovpligtige revision.

### **Udpegelse**

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 12. april 2016 for regnskabsåret 2016. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning uden afbrydelser i en samlet opgaveperiode på to år frem til og med regnskabsåret 2017.

## CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for regnskabsåret 2017. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

### **Centrale forhold**

#### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Ledelsen har estimeret dagsværdien af koncernens investeringsejendomme til at udgøre kr. 335,6 mio. pr. 31. december 2017. Værdireguleringen til dagsværdi udgør i 2017 kr.

### **Hvordan har vores revision adresseret dette**

I forbindelse med vores revision har vi bl.a. foretaget nedenstående handlinger:

- Vurdering af den anvendte eksterne ejendomsmægleres kompetencer, færdigheder og objektivitet



27,7 mio., der er indregnet i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af ejendomme.

Ledelsen har i 2017 indhentet uafhængige ejendomsmæglervurderinger af dagsværdien for 4 ud af koncernens ejendomme for at understøtte ledelsens måling af dagsværdien.

Målingen af investeringsejendommene til dagsværdi er foretaget ved brug af en DCF-værdiansættelsesmodel, der inkluderer følgende væsentlige forudsætninger:

- Budgetterede lejeindtægter samt drifts-, vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger
- Markedsbaseret afkastkrav for den pågældende ejendom

Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen heraf i regnskabs note 2 under afsnittet om dagsværdi af investeringsejendomme.

- Opnåelse af forståelse af, hvordan den eksterne ejendomsmægler har udført vurderingerne af de 4 ejendomme
- Vurdering af om de metoder, forudsætninger og data den eksterne ejendomsmægler har anvendt er relevante og rimelige
- Vurdering af om ledelsens værdiansættelsesmetoder, anvendte forudsætninger og data er relevante og rimelige og om eventuelle ændringer i metoder og forudsætninger i forhold til den foregående periode er passende efter omstændighederne
- Involvering af KPMGs ejendomsspecialister i vurderingen af, om de af den eksterne ejendomsmægler og ledelsen anvendte modeller og forudsætninger anvendt til måling af dagsværdien af investeringsejendomme er rimelige og sammenlignelige med værdiansættelsesmodeller og forudsætninger som andre markedsdeltagere vil anvende ved prisfastsættelse af ejendommene.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og virksomhedens 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 modervirksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med 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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved



væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol

- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og modervirksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og modervirksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og modervirksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

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

København, den 20. marts 2018

## **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael Sten Larsen  
statsaut. revisor  
mne 10488

Henrik Kyhnau  
statsaut. revisor  
mne 40028







STREET  
36  
STREET

ZUSH

FISSE



MØLLEGADE 3

KAUSEBROU  
KATE  
100  
a lady with

Handwritten menu board for the cafe.

# HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	DKK '000	17.812	9.736	6.483	2.549	20
Bruttoresultat	DKK '000	14.720	7.868	4.418	5.350	20
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	10.561	5.680	2.729	136	-1.264
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	5.122	2.934	1.012	2.666	-1.248
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	DKK '000	0	0	0	-327	1.381
Totalindkomst i alt	DKK '000	34.465	17.933	9.026	2.406	133

## Balance

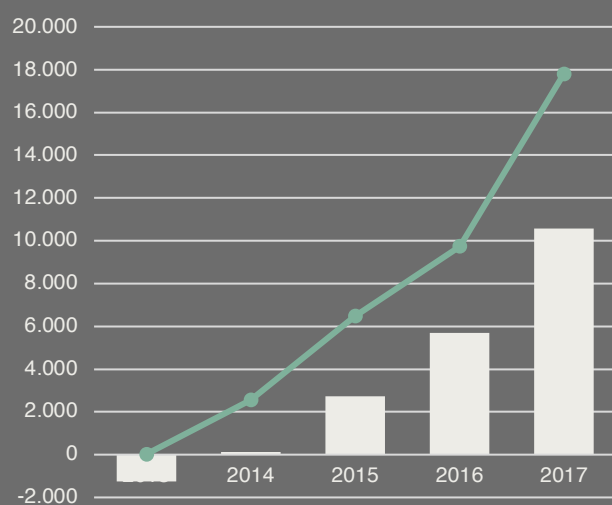
Egenkapital	DKK '000	149.277	95.908	54.735	23.527	10.673
Balancesum	DKK '000	364.941	238.529	173.206	62.674	28.390
Materielle aktiver	DKK '000	337.097	229.015	167.305	58.246	25.073
Kortfristede aktiver	DKK '000	27.844	9.514	5.901	3.458	3.317
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	203.219	127.475	80.152	29.304	14.888

## Pengestrømme

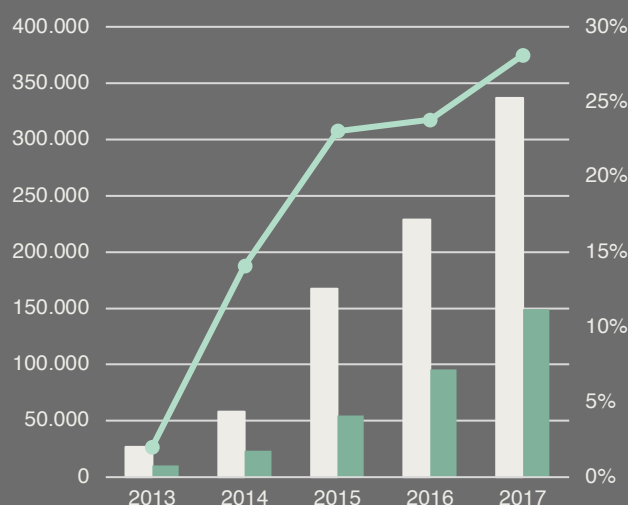
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	22.942	1.188	694	4.719	2.076
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-87.998	-41.920	-68.485	-29.535	-25.073
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	81.042	42.463	70.320	26.336	23.939
I alt	DKK '000	15.986	1.731	2.529	1.520	942

## Regnskabsrelaterede nøgletal

Egenkapitalforretning (ROE)	%	28,11	23,81	21,44	14,00	2,00
Soliditet	%	40,90	40,21	31,60	37,54	37,59
Loan to value	%	60,54	60,40	66,56	55,41	65,17
Ændring markedsværdi +0,5 % afkastkrav	DKK '000	-30.075	-19.206	-15.295	-6.035	-2.607
Ændring markedsværdi -0,5 % afkastkrav	DKK '000	38.945	24.790	19.046	7.457	3.248
Vægtet afkastkrav	%	4,29	4,54	4,94	4,86	4,63



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



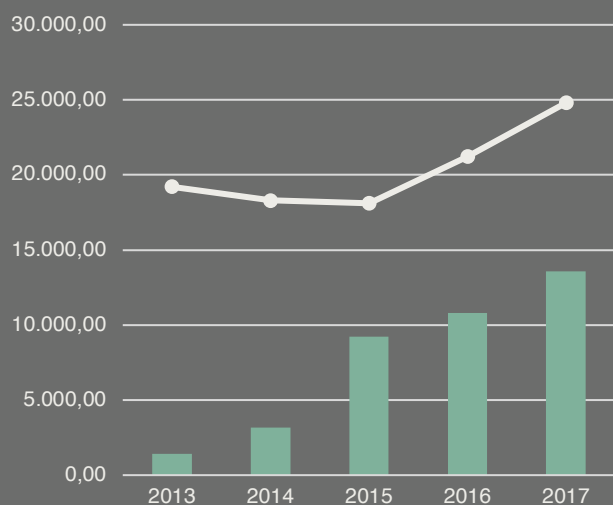
Materielle aktiver DKK '000  
Egenkapital DKK '000  
Egenkapitalforretning (ROE) %



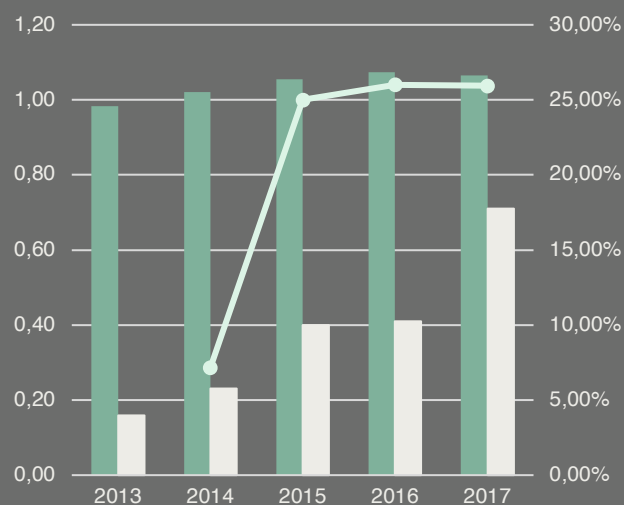
Aktierelaterede nøgletal		2017	2016	2015	2014	2013
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	2,38	1,89	1,50	1,20	1,12
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	1,80	1,60			
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf. Indløses)	DKK	2,24	1,76	1,42	1,18	1,14
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	1,06	1,07	1,05	1,02	0,98
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,71	0,41	0,40	0,23	0,16
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,71	0,41	0,40	0,23	0,16
Price earnings (PE)	x	3,35	4,61	3,75	5,22	7,00
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	45.500	45.500	38.475	20.000	850
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	27.167	9.000			
Antal aktier ultimo	stk. '000	72.667	54.500	38.475	20.000	850
Markedsværdi	DKK '000	157.190	100.395	57.713	24.000	952

## Ejendomsrelaterede nøgletal

Total antal kvadratmeter	m2	13.593	10.789	9.238	3.184	1.412
Pris pr. m2	DKK	24.693	21.227	18.111	18.293	19.220
Lejæændring på +/- DKK 100 pr. m2	DKK '000	+/- 1.359	+/- 1.079	+/- 924	+/- 318	N/A
EBIT stiger med	%	+/- 12,87	+/- 18,99	+/- 33,85	+/- 234,12	N/A
Markedsværdien ændres	DKK '000	+/- 30.075	+/- 22.610	+/- 17.909	+/- 6.409	+/- 3.112
Afkastprocenten falder med 0,50 %	DKK '000	38.945	24.790	19.046	5.825	N/A
Dagsværdi pr. m2	DKK	27.558	23.524	20.172	20.123	N/A
Egenkapital	DKK '000	188.222	120.698	73.781	29.352	N/A
Indre værdi pr. aktie (præf indløses til 1,75)	DKK	3,09	2,31	1,92	1,47	N/A
Afkastprocenten stiger med 0,50 %	DKK '000	-30.075	-19.206	-15.295	-4.700	N/A
Dagsværdi pr. m2	DKK	22.480	19.447	16.455	16.817	N/A
Egenkapital	DKK '000	119.202	76.702	39.440	18.827	N/A
Indre værdi pr. aktie (præf. Indløses ikke)	DKK	1,64	1,41	1,03	0,94	N/A



Pris pr. m2  
Total antal m2



Resultat pr. aktie (EPS)  
Børskurs / Indre værdi (P/BV)  
Årlig kursstigning stamaktie



# LEDELSESBERETNING

## OVERBLIK

Ledelsen i Copenhagen Capital har i regnskabsåret 2017 haft fokus på fortsat eksekvering af den i 2014 lagte strategiplan med et balancemål på kr. 500 mio. ved udgangen af 2018 samt på at forberede selskabet til et langsigtet mål for forrentning af egenkapitalen på minimum 8 % p.a. beregnet før værdireguleringer af selskabets ejendomme og gæld samt skat.

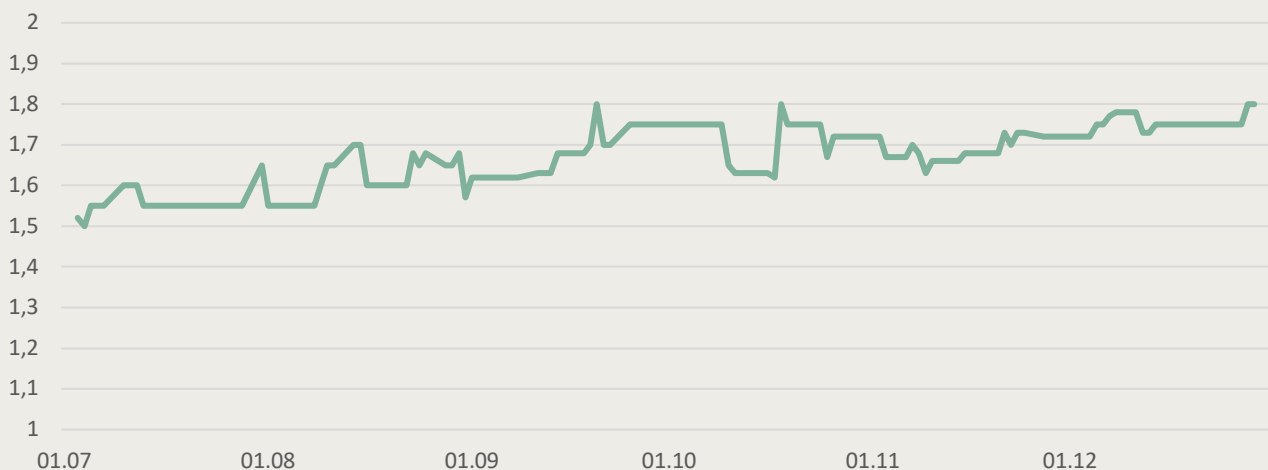
Året 2017 har for Copenhagen Capital A/S været præget af fortsat vækst og tilkøb af 4 nye ejendomme, men også af salget af tre ejendomme til en international kapitalfond har taget mange ressourcer og har betydet, at Copenhagen Capital A/S har været en del af et meget aktivt ejendomsmarked i Storkøbenhavn.

Genindførslen af præferenceaktier på Nasdaq OMX med Copenhagen Capital A/S kapitaludvidelse og efterfølgende børsnotering af 8 % Copenhagen Capital 2020/24 præferenceaktierne i juni 2017 har været en spændende proces, som kan danne grundlag for Copenhagen Capital A/S fortsatte vækst.

Copenhagen Capital A/S realiserede i 2017 et nettoresultat på kr. 34,5 mio. mod kr. 18,0 mio. for 2016. Resultatet før værdireguleringer af ejendomme og gæld udgør et overskud på kr. 5,1 mio. mod kr. 2,9 mio. for 2016. Dermed er de udmeldte forventninger i forbindelse med børsmeddelelsen den 20. september 2017 om et nettoresultat på ikke under kr. 30,0 mio. og et resultat før værdiregulering af ejendomme og gæld samt skat på mellem kr. 5,5 mio. og kr. 7,0 mio. i det væsentligste nået.

## KAPITALUDVIDELSE OG BØRSNOTERING AF PRÆFERENCEAKTIER

Til finansiering af Copenhagen Capital A/S's fortsatte vækst blev der i 2016 udstedt 9,0 mio. stk. præferenceaktier til kurser mellem kr. 1,50 og 1,60 pr. aktie med henblik på en senere børsnotering af aktieklassen. I andet kvartal 2017 gennemførtes en fortegningsemission af yderligere 18.666.666 stk. præferenceaktier med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer i forholdet 1:3. Emissionen blev overtegnet og tilførte Copenhagen Capital A/S et bruttoprovenu på kr. 21,8 mio. fordelt på mere end 250 aktionærer, og alle 27.166.667 stk. præferenceaktier er efterfølgende optaget til handel på NASDAQ OMX.



Præferenceaktierne har en vedtægtsbestemt ret til et årligt udbytte på 8 %, men også en indløsningskurs, som er forudbestemt til 1,75 pr. aktie frem til 1. januar 2020 og 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024. Herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt.



## KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital har i regnskabsåret 2017 overtaget fire ejendomme. Ejendommene Skindergade 40, 1159 København K, og Prinsessegade 61-63, 1422 København K blev overtaget 1. januar 2017. Fanøgade 35-37, 2100 København Ø blev overtaget den 1. marts 2017 og Vestergade 4-6, 1456 København K blev overtaget 1. juli 2017. Herudover er der med overtagelse 1. januar 2018 indgået aftale om køb af ejendommen Ingemannsvej 3A, B og C – denne ejendom indgår således kun i balancen for 2017 med en mindre forudbetaling.

Ejendommen i Skindergade 40, 1159 København K er erhvervet til en værdiansættelse på kr. 25,2 mio., svarende til et forventet startafkast på 4,25 %. Købet blev foretaget gennem overtagelse af hele anpartskapitalen i Skindergade 40 ApS. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom og fritaget fra ejendomsskat på grund af fredning. Ejendommen er p.t. udlejet samlet til én lejer, hvor der er indgået uopsigelig indtil 2021.

Ejendommen i Prinsessegade 61-63, 1422 København K er en velbeliggende boligejendom på Christianshavn med 19 boliger og fire mindre erhvervslejemål. Copenhagen Capital A/S ser et spændende udviklingspotentiale i ejendommen og har siden overtagelsen 1. januar 2017 udviklet ejendommen, herunder etableret to nye taglejligheder, foretaget tre lejlighedsrenoveringer samt istandsat trappeopgange og renoveret facade/gavle. Startafkastet er på købstidspunktet opgjort til ca. 4,50 %, og ejendommen fremstår nu mere præsentabel end ved overtagelsen. Der foretages løbende renoveringer af lejemålene i takt med, at lejere fraflytter. Købet blev foretaget gennem overtagelse af hele anpartskapitalen i Prinsessegade 61-63 ApS.

Ejendommen i Fanøgade 35-37, 2100 København Ø er overtaget 1. marts 2017 til en værdiansættelse på kr. 27,0 mio., svarende til et startafkast på ca. 4,50 % og er beliggende på Østerbro i gåafstand til Østerbrogade og Svanemøllen Station. Copenhagen Capital A/S har umiddelbart efter overtagelsen renoveret trappeopgangene samt et mindre erhvervslejemål. I 2018 pågår renovering af flere boliger samt facadeisolering. Købet skete som en traditionel skødehandel.

Ejendommen i Vestergade 4-6, 1456 København K er beliggende i det centrale København tæt på Gammeltorv. Ejendommen består af fire bygninger på i alt 2.276 m<sup>2</sup>. Copenhagen Capital A/S har siden overtagelsen i samarbejde med en vinhandler indrettet en del af ejendommens kældre. Derudover er der i gangsat en konverteringsproces, hvor en stor del af ejendommens areal omdannes til boliger. Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, men det er selskabets intention at beholde ejendommen samlet. Ejendommen blev erhvervet til en værdiansættelse på kr. 66 mio. svarende til et startafkast på 4,5 %. Købet blev foretaget gennem overtagelse af samtlige aktier i Vestergade 4-6 A/S.

Den 21. september 2016 blev der indgået en købsaftale om ejendommen beliggende Ingemannsvej 3 A-C, 1964 Frederiksberg C til overtagelse 1. januar 2018. Handlen var betinget af tilfredsstillende due diligence og tilbudspligten til lejerne på andelsbasis. Ejendommen, som er overtaget 1. januar 2018, består af boligareal på 1.552 m<sup>2</sup> og erhvervsareal på 531 m<sup>2</sup>. Ejendommen er erhvervet til en pris på kr. 50,6 mio., svarende til et forventet startafkast på 3,5 %. Købet er sket gennem overtagelse af hele anpartskapitalen i Ingemannsvej 3 ApS.

## SALG AF EJENDOMME

Copenhagen Capital A/S modtager løbende henvendelser fra ejendomsmæglere samt direkte fra danske og internationale investorer. 2017 blev året, hvor selskabet for første gang solgte ejendomme. Efter en grundig due diligence proces kunne salget af ejendommene Nørrebrogade 90, 2200 København K, Dannebrogsgade 15, 1660 København V og Folkvarsvej 32/Yrsavej 4a, 2000 Frederiksberg offentliggøres den 20. september 2017.

De tre ejendomme blev solgt til en samlet værdiansættelse på kr. 78,5 mio., og handlen blev gennemført ved tre selskabsoverdragelser. I forhold til Copenhagen Capitals kostpriser på de tre ejendomme på i alt kr. 49,6 mio. betød salget, at der i selskabets ejertid på gennemsnitligt 3 år skete en værditilvækst på kr. 28,9 mio. svarende til 58 %. Værditilvæksten skyldes en kombination af Copenhagen Capital A/S's udvikling af ejendommene samt et stærkt ejendomsmarked i perioden.

Salget af de tre ejendomme skete til værdier, som var ca. 20 % over ejendommens bogførte værdier pr. 30. juni 2017 og tilførte Copenhagen Capital A/S et kontant provenu på kr. 31,6 mio.

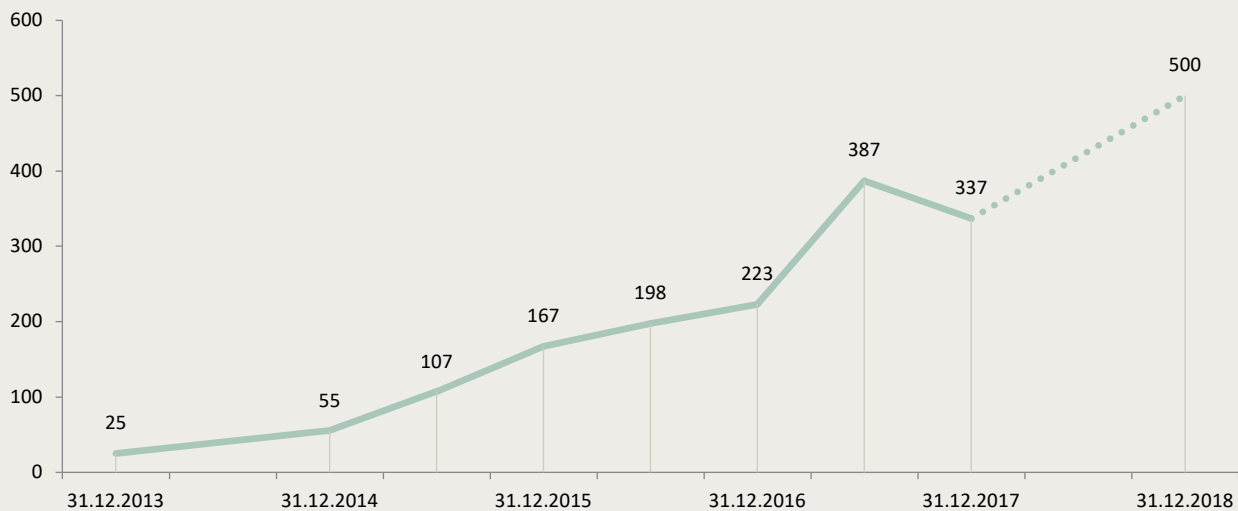


## EJENDOMSPORTEFØLJEN

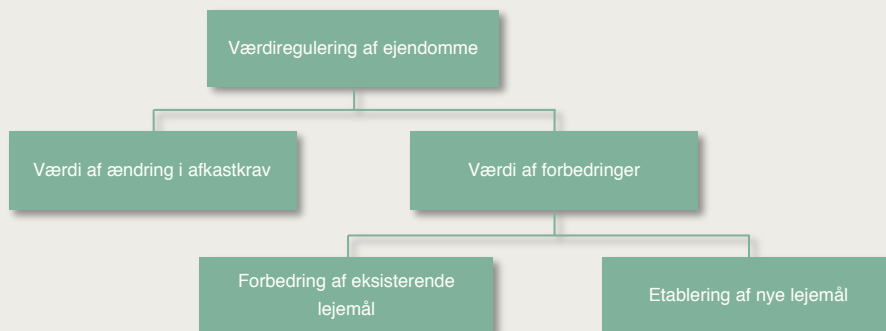
Efterspørgslen efter velbeliggende ejendomme er høj og øget i 2017, hvor flere såvel nationale som internationale aktører har efterspurgt investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Dette har ført til et prispres, som har løftet værdierne af de allerede indkøbte ejendomme positivt, men har tillige gjort det sværere for Copenhagen Capital at finde attraktive ejendomme, som lever op til selskabets investeringskriterier.

Selskabets ejendomsportefølje består af 12 ejendomme med 159 lejemål til en værdi på kr. 382 mio. (inkl. Ingemannsvej 3, Frederiksberg)

Udvidelsen af ejendomsporteføljen forventes at fortsætte i 2018, og det fastlagte balancemål på kr. 500 mio. ultimo 2018 søges fortsat nået. Der forhandles løbende om nye ejendoms køb, men efterspørgslen efter gode investeringsejendomme er stor, og fremadrettet vil Copenhagen Capital A/S's mål være fokuseret på optimering af driftsindtjening og det langsigtede mål om forrentning af egenkapitalen på minimum 8 % p.a. beregnet før værdireguleringer af selskabets ejendomme og gæld og skat.



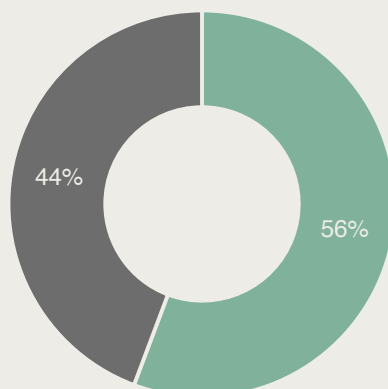
Værdireguleringerne af Copenhagen Capital A/S's ejendommen er for 2017 opgjort til kr. 27,7 mio. Værdireguleringen drives af to underliggende faktorer, ændring i det markedsbestemte afkastkrav & andre konjunkturpåvirkninger og fremtidige driftsforbedringer i selskabets ejendomme. Forbedringer af selskabets ejendomme kommer primært af stigninger i lejeindtægterne, dels som følge af inflationsregulering af lejen og dels ved istandsættelse af eksisterende lejemål og etablering af nye lejemål, for eksempel udnyttelse af tagetagen.



Fordelingen er således, at 44 % af værdireguleringen i 2017 kan henføres til driftsforbedringer som kan henføres til den løbende udvikling af ejendommene samt regulering af lejeindtægterne, mens de resterende 56 % er afledt af den generelle markedskonjunktur.



### Fordeling af værdiregulering



Værdiregulering, der kan henføres til driftsforbedringer, løbende udvikling samt regulering af lejen  
 Værdi af ændringer i afkastkrav

En analyse af de enkelte ejendomme viser, at den højeste nominelle værdiregulering er foretaget på Prinsessegade 61-63, hvor der samlet er reguleret kr. 5,624 mio. heraf kommer de kr. 3,221 mio. fra forbedringer af ejendommen, hvilket indbefatter etableringen af to nye taglejligheder, istandsættelse af tre eksisterende lejligheder samt en generel vedligeholdelse af opgange, facade og kælder, som har givet hele bygningen et niveauskift. Det samme gør sig gældende for ejendommen på Møllegade 3, hvor en ny taglejlighed samt udskiftning af erhvervslejer i ejendommen har forøget værdien med kr. 2,801 mio., hvorimod afkastkravet har rykket sig minimalt på ejendommen.

Værdien af Esthersvej 12 har været påvirket af tabte huslejenævnsager, som har reduceret lejeindtægten på ejendommen og værdien af Købmagergade 61 har været negativt påvirket af, at dækningsafgiften efter konvertering af et tidligere erhvervslejemål til bolig ikke som ventet faldt bort i 2017, men i stedet i 2018. Netto har der været positiv ændring på hhv. tkr. 358 og tkr. 1.013 i begge ejendommers værdier grundet det lavere afkastkrav.



Værdiregulering, der kan henføres til driftsforbedringer, løbende udvikling samt regulering af lejen (tkr.)  
 Værdi af ændringer i afkastkrav (tkr.)





Ulrikkenborg Allé 13-17



Heimdalsgade 39



Møllegade 3



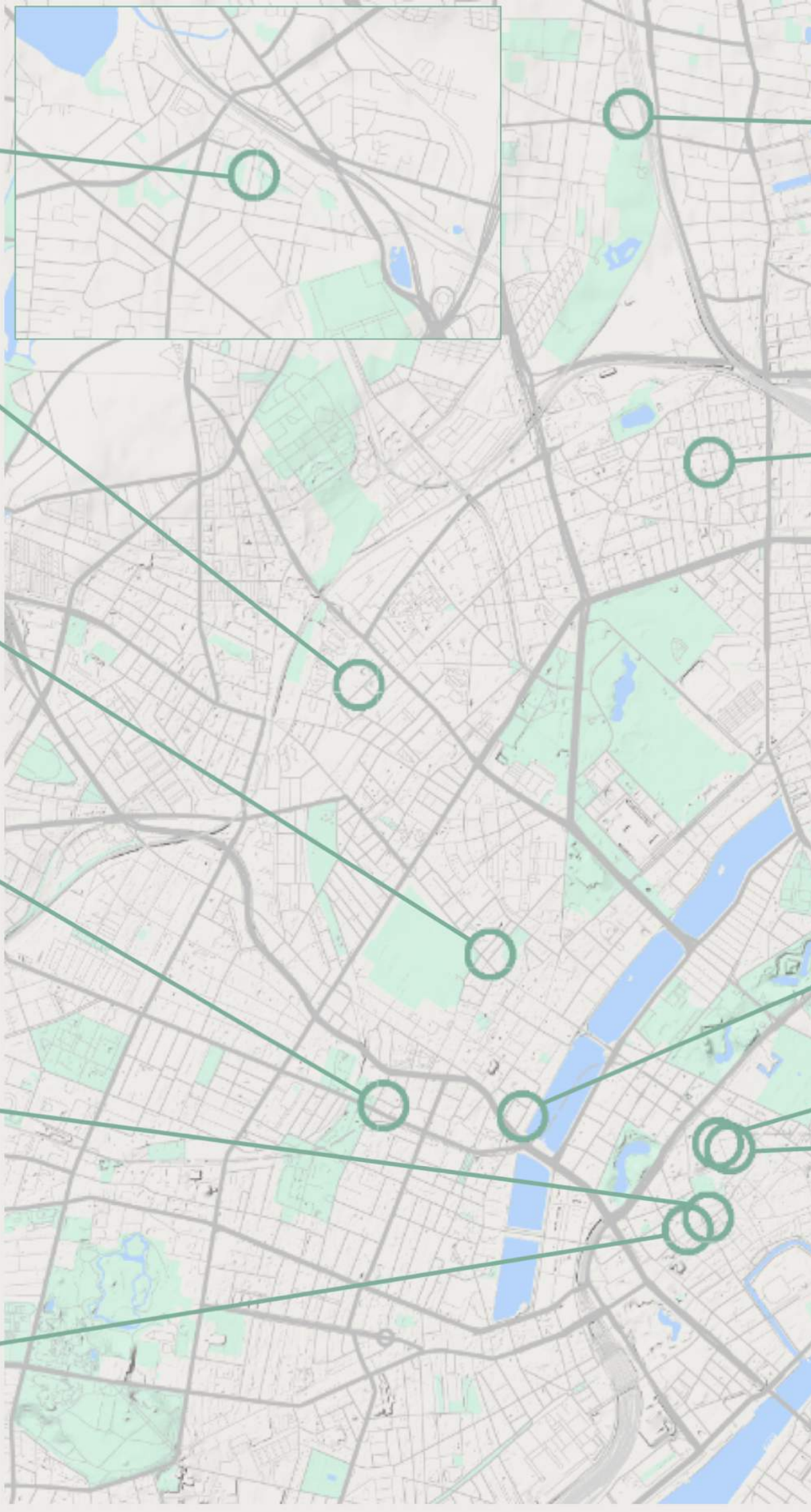
Ingemannsvej 3A, B, C



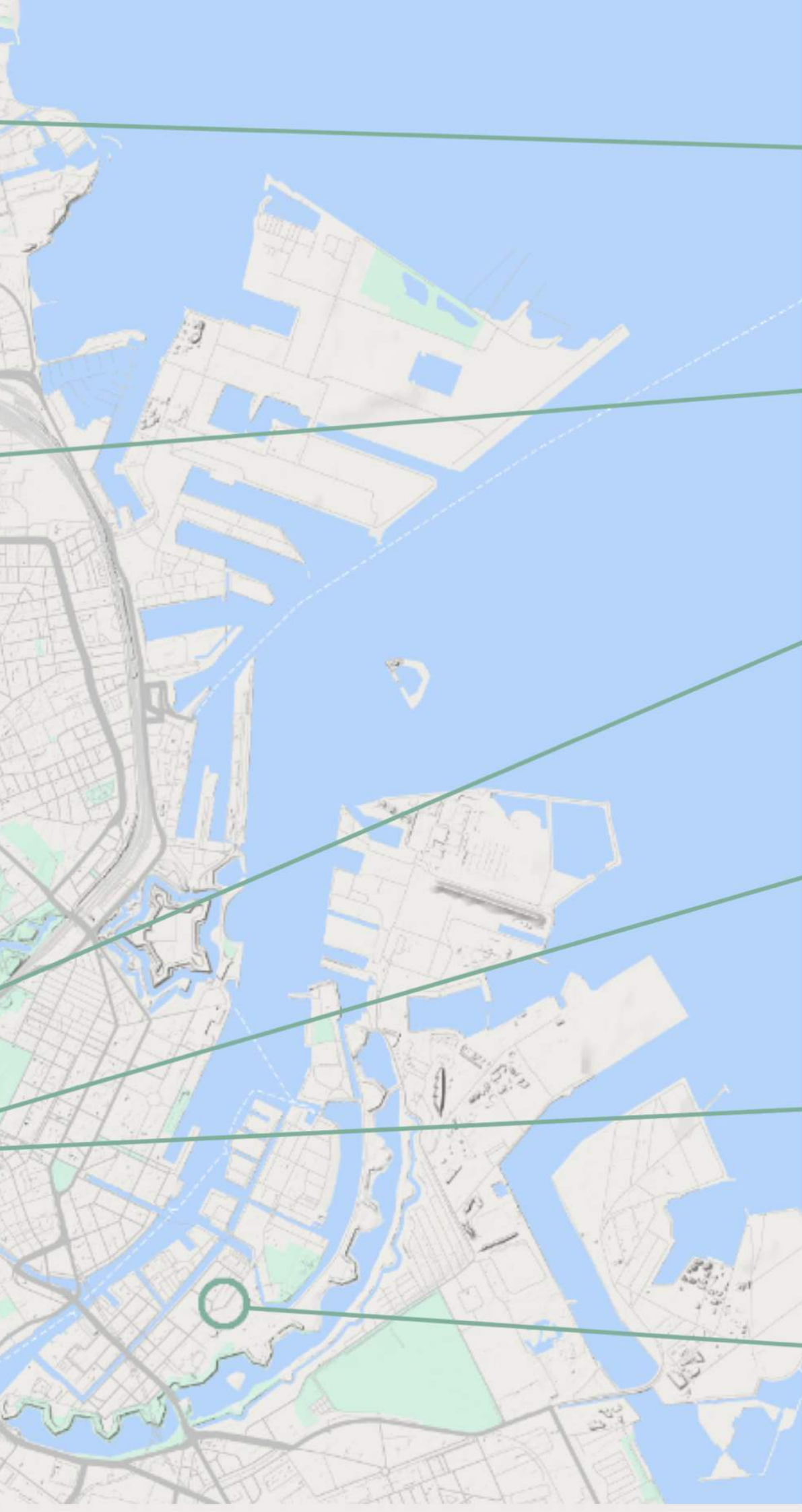
Skindergade 40



Vestergade 4-6







Esthersvej 12



Fanøgade 35-37



Ewaldsgade 6



Peder Hvidtfeldt Stræde 15



Købmagergade 61



Prinsessegade 61-63

## MARKEDSPROGNOSE

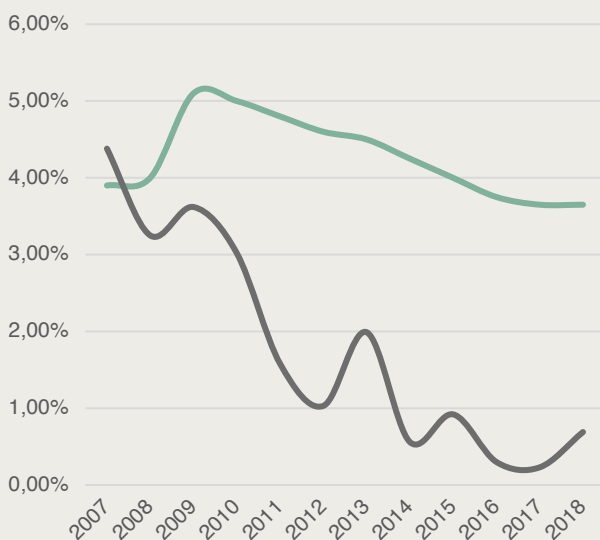
Markedet for Investeringsejendomme i Storkøbenhavn har i de senere år især været drevet af en række fordelagtige makroøkonomiske og demografiske effekter, som har tiltrukket stor opmærksomhed hos mange danske og udenlandske investorer, hvilket har betydet stærkt stigende ejendomspriser over de gamle toppe fra før den finansielle krise.

Set fra et makroøkonomisk perspektiv er der flere faktorer, som har drevet udviklingen på ejendomsmarkedet. Danmark betragtes som et stabilt og sikkert land med en god investeringsmæssig infrastruktur, renteniveauet har været historisk lavt, både for korte og lange renter, der findes attraktive realkredit finansieringsløsninger, ligesom der er forholdsvis lave transaktionsomkostninger. Disse forhold har medført et boom i investeringerne og tilført risikovillig kapital til det danske ejendomsmarked fra danske og i tiltagende grad også internationale investorer og fonde.

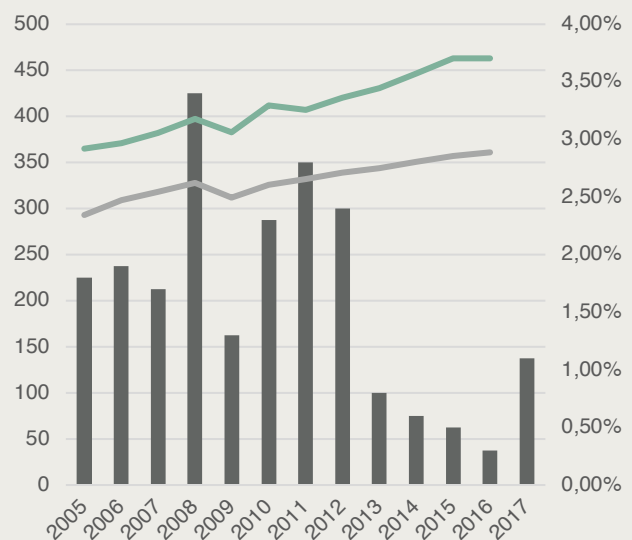
De gunstige forhold har de senere år betydet stadigt faldende afkastkrav og dermed stigende ejendomspriser, ligesom transaktionsvolumen har sat nye rekorder. Transaktionsaktiviteten i det danske investeringsejendomsmarked passerede i 2016 kr. 60 mia., hvilket var en stigning på godt 25 % i forhold til de tidligere rekordår i 2006 og 2015. Denne rekord blev slået i 2017, hvor transaktionsvolumen yderligere steg over 30 % og endte på kr. 88 mia. De internationale investorer havde i 2017 andel på mere end halvdelen den samlede transaktionsvolumen, hvilket også er ny rekord. Der er i 2017 registreret flere handler, hvor strøjejendomme er handlet til afkast på under 3,00 %, attraktive kontorejendomme i det centrale København er handlet til et startafkast på under 4,00 % og velbeliggende boligejendommen handles til "exit yields" på 3,75 % eller derunder (Sadolin & Albæk, 2018).

I første kvartal af 2018 fortsætter markedsudviklingen. Kombinationen af et fortsat lavt renteniveau, vækst i økonomien, stærke beskæftigelsesstatistikker og stigende privatforbrug danner tilsyneladende grobund for endnu et stærkt år på investeringsejendomsmarkedet.

Der har i de første måneder af 2018 kunnet konstateres begyndende rentestigninger og stigende fokus på stærkere vækstscenarier og begyndende inflationsforventninger i flere af verdens store økonomier. Der er historisk en væsentlig korrelation mellem afkastkravet på investeringsejendomme og renten, men der synes at være en umættelig investeringslyst og stor pengeligelighed, hvorfor en rentestigning skal være forholdsvis stor for at have afgørende effekt på prissætningen af investeringsejendomme.



10 år statsobligation  
Forrentningskrav på boligejendomme i København



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



## REGION HOVEDSTADEN

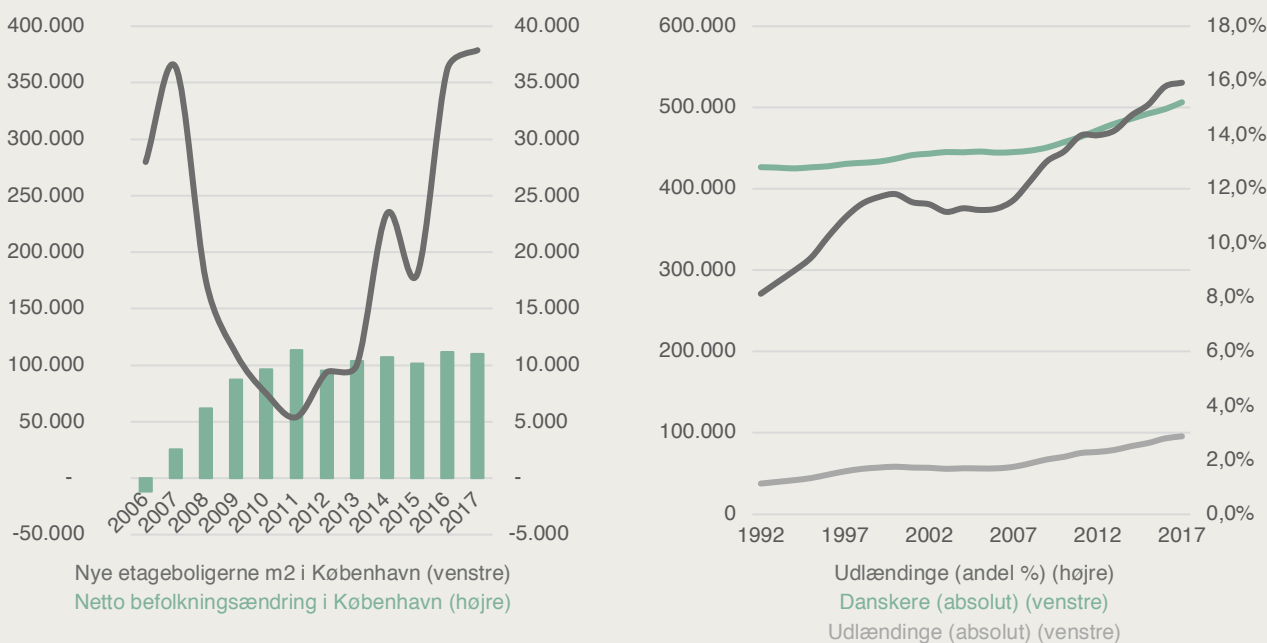
Hovedstadsregionen er begunstiget af en række kulturelle samt infrastrukturelle forhold. Byen tiltrækker mange mennesker, organisationer, virksomheder samt turister fra forskellige baggrunde og med diversificeret tankegang og mange nye ideer, som løbende udvikler byens miljø og kulturliv. Københavns Lufthavn, som er blandt Skandinaviens største, Københavns Havn, som tiltrækker internationale krydstogtskibe, og Københavns City, som løbende udvides indenfor handel og restauration. København har velfungerende metro og s-togget, som forventes at blive udvidet med Cityringen i 2019, Nordhavnslinjen i 2020 og Sydhavnslinjen i 2024. København er ligeledes forbundet med Sverige via Øresundsbroen, hvor Øresundsregionen med ca. 3.8 mio. indbyggere er opstået.

Den globale urbaniseringsbølge har sat boligmarkedet under pres. Københavns Kommune forventer, at befolkningen vil vokse med omkring 10.000 nettotilflyttere årligt frem mod 2025. På trods af et stigende antal nybyggede kvadratmeter i nye bydele såsom Carlsberg Byen, Ørestaden og Havneområderne, og på trods af at mange industri- og kontorområder konverteres til boliger, har det ikke været tilstrækkeligt til at følge med efterspørgslen. Derfor forventes der stadig i de kommende år at være et underudbud af boliger i forhold til befolkningsudviklingen. Et stigende byggeri af nye boliger kombineret med forøget risikovillighed hos developere forventes over tid at betyde, at der kan opstå et overudbud af særligt de større og dyre boliger, hvilket kan sætte det nuværende lejeniveau for denne type ejendomme under pres, som det er set i andre Skandinaviske storbyer. Copenhagen Capital A/S prioriterer derfor mindre boligheder ved udvælgelse af ejendomme.

Hovedstadsregionen har en række fremragende, internationale anerkendte uddannelsesinstitutioner, ligesom byen er hjemsted for et stigende antal danske såvel som internationale virksomheder på tværs af sektorer, men især indenfor kreative fag, pharma, logistik, finans og IT.

Regionen er den rigeste region i Danmark, hvor BNP pr. indbygger er ca. 25-30 % højere end landsgennemsnittet. Det er ligeledes den hurtigst voksende region i Danmark, og det forventes, at regionen henover de kommende 25 år vil vokse med godt 15 % fra de ca. 1,8 mio. indbyggere regionen har i dag til 2,1 mio. i 2040. Disse faktorer er de primære drivere for den øgede byggeaktivitet og innovation, som finder sted i København.

Den øgede internationalisering har haft indflydelse på demografien i København. Hvor der er i 1992 boede godt 38.000 med ikke dansk pas i byen København, boede der er 2017 næsten 96.000 internationale borgere, og i samme periode er antallet af borgere med dansk pas steget fra ca. 427.000 til 507.000. Den internationale del af befolkningen er derfor gået fra ca. 8 % til 16 %. Den stigende internationalisering forventes at fortsætte over de kommende år som et led i den øget globalisering, hvor folk fra hele verden studerer og arbejder i forskellige lande.



## FORRETNINGSGRUNDLAG

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret investeringsselskab, hvis aktivitet er investering i 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 ejendommens 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 ejendommen og gæld til markedsværdi, hvilket kan være betydelige i såvel positiv som negativ retning. Da en stor del af selskabets ejendomme er boligejendomme, der opnår en bedre drift ved udskiftning af lejere, og da der årligt sker en inflationsbaseret regulering af erhvervskontrakterne, vil der alene som følge heraf kunne forventes en årlig positiv værdiregulering af Copenhagen Capital A/S ejendomme.

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 indtjeningsikkerhed opnås først og fremmest, hvor gendulejningsmulighederne er store, og afkast samt cash flow er tilfredsstillende.

Ledelsen i Copenhagen Capital 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 2013 opbygget en fuld egen administration, som kan håndtere en ejendomsportefølje svarende til strategimålet på en balance på kr. 500 mio. ultimo 2018. Der tages tillige eksterne ejendomme i administration i det omfang, det vurderes at være attraktivt.

### COPENHAGEN CAPITAL A/S - MODERSELSKABET

Copenhagen Capital A/S fungerer som koncernens administrationsselskab og afholder alle omkostninger som ikke er direkte relateret til de enkelte ejendomsselskabers drift. Der faktureres til dattervirksomhederne efter en fordelingsnøgle og til eksterne administrationskunder efter nærmere aftale.

Herudover udlåner Copenhagen Capital A/S kapital til dattervirksomhederne til en rente som svarer til koncernens marginale lånerente.



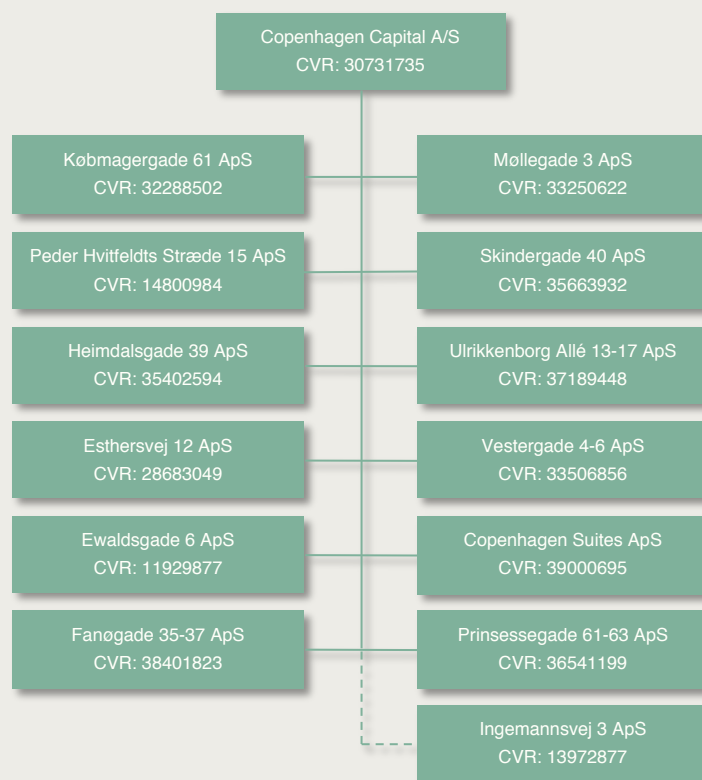
## COPENHAGEN SUITES – SERVICEREDE LEJLIGHEDER

Det stigende antal udlændinge, som i kortere og længere perioder er bosat i København, søger en fleksibel og effektiv løsning i forhold til bolig/opholdssted – gerne kombineret med en central beliggenhed i nærhed af byens tilbud i forhold til butikker og restauranter.

Copenhagen Capital A/S har, efter grundige analyser og på baggrund af et pilotprojekt, etableret en aktivitet indenfor servicerede lejligheder med henblik på at stille møblerede lejligheder til rådighed for det stigende antal udlændinge, som arbejder, studerer eller af andre grunde opholder sig i København.

Copenhagen Suites er et koncept, som tilbyder fuldt møblerede og indflytningsklare lejligheder i kortere eller længere perioder, og med ydelser og en prisstruktur som tilpasses markedet og lejernes individuelle ønsker og behov. Se mere på [www.copenhagensuites.dk](http://www.copenhagensuites.dk)

Copenhagen Suites driver i opstartsfasen 15 servicerede lejligheder og har et mål om et voksende antal servicerede lejligheder frem til 2020 for at møde den store efterspørgsel. Mange af lejlighederne forventes at være beliggende i ejendomme, som ejes af Copenhagen Capital, men også fremmede lejligheder og ejendomme vil blive indlejet. Der er etableret samarbejdsaftaler med underleverandører indenfor IT, nøglehåndtering, rengøring og relocation.



## BEGIVENHEDER EFTER 31.12.2017

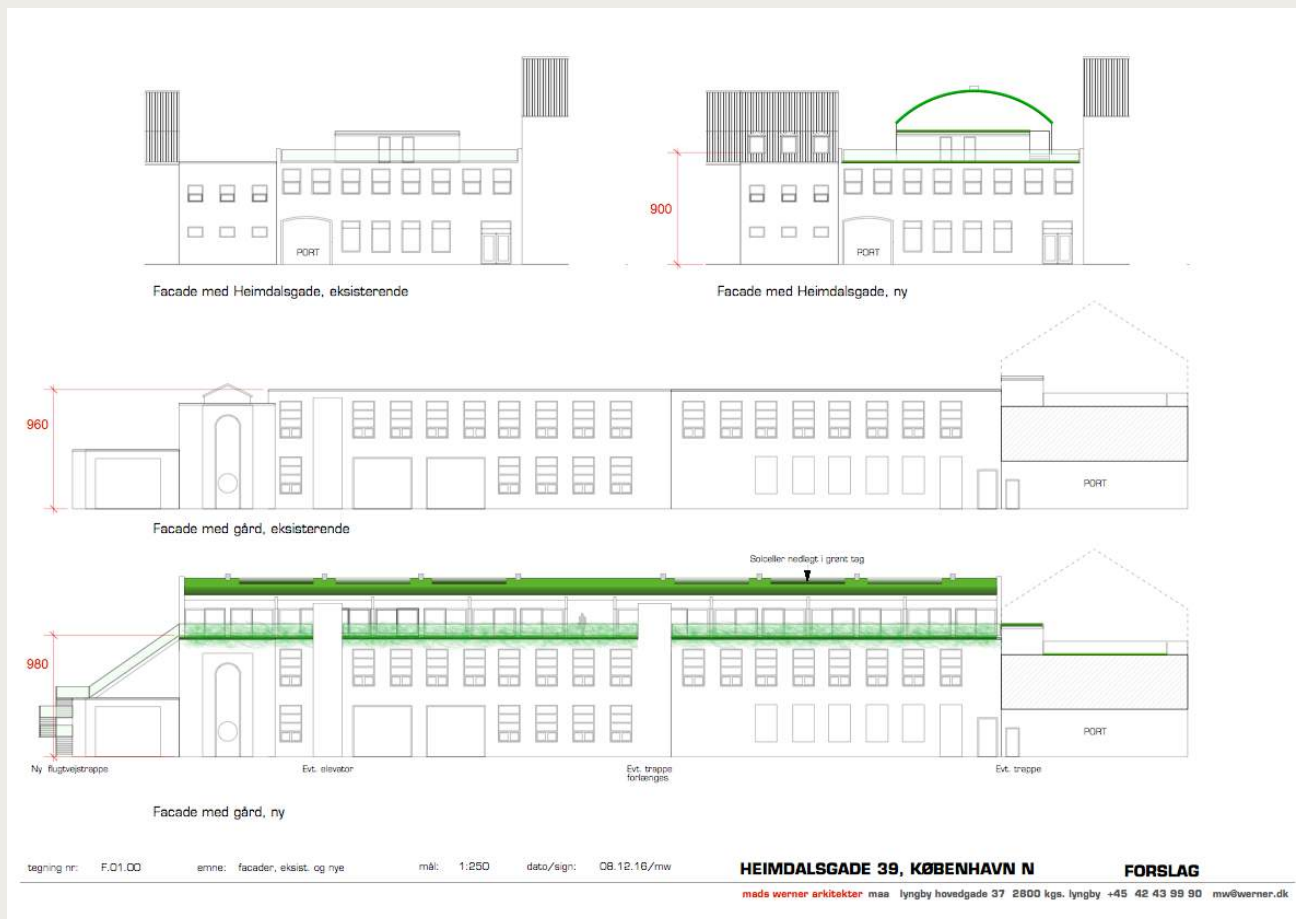
Med virkning fra 1. januar 2018 har Copenhagen Capital A/S overtaget ejendommen Ingemannsvej 3 A-C, 1964 Frederiksberg. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom på Frederiksberg med et areal til boligudlejning på 1.552 m<sup>2</sup> og til erhverv på 531 m<sup>2</sup>. På overtagelsesdatoen er der samlet registreret 19 boliger, 10 klubværelser og fem erhvervslejemål. Ejendommen er erhvervet til en værdiansættelse på kr. 50,6 mio., svarende til et forventet afkast på ca. 3,5 %. Købet er sket ved overtagelse af den fulde anpartskapital i Ingemannsvej 3 ApS. I januar 2018 er ejendommen refinansieret, i hvilken forbindelse der er optaget lån på kr. 35,4 mio.

Copenhagen Capital A/S modtog i januar 2018 byggetilladelse til 18 ungdomsboliger med et samlet areal på 846 m<sup>2</sup> på taget af Heimdalsgade 39, 2200 København N. Værdien af byggeretter i området vurderes at være mellem kr. 8.000 og 10.000 pr. m<sup>2</sup> pr. byggeretsmeter, og der er således tale om en umiddelbar værdiforøgelse af ejendommen på kr. 7-8 mio. Byggeriet bliver igangsat hurtigst muligt efter projektering. Det er forventningen, at ejendommens værdi ved et færdigt byggeri vil forøges yderligere, og at finansiering af byggeomkostningerne vil kunne holdes inden for en belåningsramme på 60 %. Projektet har været undervejs siden 2016, og Copenhagen Capital ser frem til at være med til at udvikle denne del af Nørrebro.

## FORVENTNINGER TIL 2018

For 2018 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem 7,5 og 9,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat. Der forventes positive værdireguleringer af selskabets ejendomme for konjunkturpåvirkninger, dels som følge af den modtagne byggetilladelse på Heimdalsgade og dels som følge af indexregulering af indgåede lejeaftaler og andre driftsforbedringer.

Der forhandles løbende om nye ejendomskøb med henblik på at indfri Copenhagen Capital A/S's balancemål på kr. 500 mio. ultimo 2018. Udfaldet heraf kan påvirke resultatet og om balancemålet bliver nået.





Butterick's

Butterick's

IREP.DK

www.ezsteat.dk  
中國飯店  
Chinese  
China  
Box 65

RESTAURANT

Butterick's

Bufet Sushi

KØBMAGERGADE 61

## RISIKOFAKTORER

Der er til Copenhagen Capital A/S'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 eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capitals 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 markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- Udviklingen i det generelle renteniveau
- Erfaringer med årets køb og salg
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Følsomheden ved ændringer i selskabets afkastkrav viser effekten på ejendommens dagsværdi og dagsværdi pr. m2 ved ændringer i afkastprocenten i intervaller af +/- 0,5 procentpoint. Dagsværdierne er beregnet ud fra en DCF værdiansættelsesmodel.

Årsregnskab 2017 '000	Værdi*	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Exit yield	Realkredit -lån*	Loan to value	Exit yield -0,5%**	Exit yield +0,5%**
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	10.838	338	78	260	32.064	4,25 %	6.140	56,65 %	1.172	- 870
Esthersvej 12, Hellerup	15.911	736	628	108	21.619	4,09 %	10.479	65,86 %	2.060	- 1.608
Heimdalsgade 39, København N	33.287	3.394	0	3.394	9.808	6,50 %	15.760	47,35 %	2.138	- 1.856
Ewaldsgade 6, København N	21.013	942	860	82	22.307	3,77 %	14.285	67,98 %	3.041	- 2.285
Købmagergade 61, København K	46.722	903	470	433	51.741	3,92 %	25.553	54,69 %	5.517	- 4.307
Møllegade 3, København N	19.997	666	581	85	30.026	4,05 %	9.008	45,05 %	2.647	- 1.979
Ulrikkensborg Allé 13-17, Lyngby	25.804	1.014	1.014	0	25.447	4,03 %	17.805	69,00 %	3.237	- 2.477
Skindergade 40, København K	25.487	898	898	0	28.382	4,00 %	20.626	80,93 %	2.966	- 2.321
Prinsessegade 61-63, København K	38.791	1.391	1.217	174	27.887	4,03 %	21.650	55,81 %	5.336	- 3.987
Fanøgade 35-37, København Ø	30.245	1.072	1.072	0	28.214	4,00 %	19.622	64,88 %	3.695	- 2.799
Vestergade 4-6, København K	66.557	2.239	774	1.465	29.726	4,25 %	42.290	63,54 %	7.135	- 5.586
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg***	1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>335.653</b>	<b>13.593</b>	<b>7.592</b>	<b>6.001</b>	<b>24.693</b>	<b>4,29 %</b>	<b>203.218</b>	<b>60,54 %</b>	<b>38.945</b>	<b>- 30.075</b>

\*Dagsværdi 31/12-2017

\*\*Ændring i dagsværdi 31/12-2017

\*\*\*Overtages 1/1- 2018

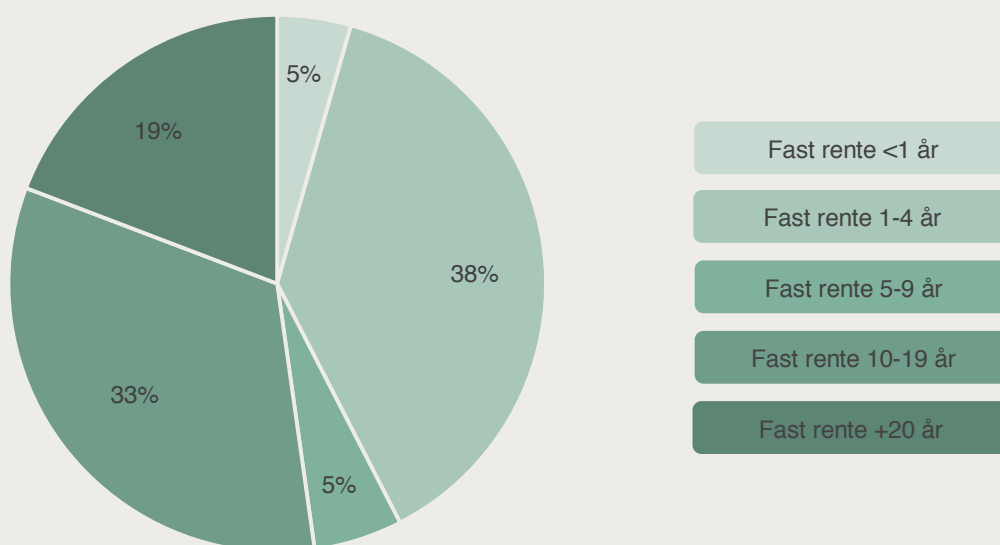




## FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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 finansiell gearing. Copenhagen Capitals finansielle risikostyring foretages på baggrund af selskabets politik herom og retningslinjer til selskabets ledelse.

Selskabet anvender i størst mulige 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 for selskabet. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici, såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Derfor tilstræber selskabet at have en høj varighed på lånene.



Selskabets passivside består derfor af 40,8 % egenkapital og 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 tidshorisont.

### **Rente- og kursrisiko**

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på selskabets resultat, eftersom finansieringsomkostningerne alt andet 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 sige og modsat. Varigheden på Copenhagen Capital A/S's låneportefølje er ultimo 2017 opgjort til 7,57. Til sammenligning er varigheden på en et 20-årigt fastforrentet realkreditlån 8,41.

### **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 ikke forbehold eller covenants, men alene sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser. Copenhagen Capital A/S har hverken driftskreditter eller anlægslån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf.



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

#### **Kreditrisiko**

Kreditrisikoen i forbindelse med selskabets likvide midler, pengemarkedsindskud samt finansielle instrumenter søges løbende minimeret ved udelukkede at samarbejde med danske finansielle institutter med høj kreditværdighed.

### **RISICI SOM KAN PÅVIRKE EJENDOMMENS DRIFTSRESULTATER**

Hver enkelt af selskabets ejendommers løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i:

- samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
- udlejningsprocenter og tomgang
- lejernes betalingsevne
- regulering af lejeindtægter
- omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Copenhagen Capital A/S's økonomistyring har fokus på driftsresultatet af hver enkelt ejendom, som er placeret i et selvstændigt selskab. Der udarbejdes detaljeret budgetter på månedsbasis 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 prispress, hvilket betyder faldende lejepris pr. kvadratmeter. En økonomisk afmatning vil ligeledes øge risikoen for, at kunder og andre samarbejdsparter 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 ejendomsporteføje.

#### **Udlejningsprocenten**

Copenhagen Capital A/S har via den lagte strategi valgt at fokusere på velbeliggende ejendomme med lav risiko for tomgang. Selskabet allokere 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's ejendomme.

#### **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, 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. 0,1 mio. svarende til 0,55 % af omsætningen i 2017.



### **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 reguleringsssats), 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 stor 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.

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 alle driftsomkostninger minimum kvartalsvis og udvalgte omkostningsposter månedsvis. 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 hver måned, 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 resultat effekt 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, 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 leje garantier 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's langsigtede strategiske mål ikke kan opnås.



**Salg af ejendomme**

Copenhagen Capital A/S'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.

**MILJØFORHOLD**

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateredes forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, der kan medføre udgifter eller ulemper for Copenhagen Capital A/S og påvirke ejendommens værdi. Selskabet søger i udøvelsen af sin virksomhed, herunder ved erhvervelse af ejendomme, at vurdere og begrænse de miljømæssige risici.

Ejendomme beliggende i København er generelt områdeklassificeret som lettere forurenede. Denne lettere forurening skyldes for det meste såkaldt diffus forurening, som for eksempel udstødningsgas fra biler m.m. En områdeklassificering som lettere forurenede påvirker som udgangspunkt ikke ejendommens anvendelse eller værdi. Ejeren kan dog blive pålagt ekstraudgifter til håndtering af jord m.v. ved byggeri på ejendommene.

Der henvises til Copenhagen Capital A/S's CSR politik, som er offentliggjort på [www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/](http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/)





## LEDELSE OG ORGANISATION

---

### BESTYRELSEN

---

**Henrik Bjørn Oehlenschläger**

Mand, født 1954  
Harløsevej 175, 3400 Hillerød

Formand for bestyrelsen i Atendi A/S, Bornebush Tegnestue A/S, Ejendomsaktieselskabet Kirkebo og Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond.

**Formand for bestyrelsen**

Indvalgt i bestyrelsen i 2014 formand siden 2017

Advokat og medindehaver af Rialtoadvokater

Medlem af bestyrelsen i Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977, TMS ApS, A/S 'Moltkesvejshave V', Frederiksberg Boligfond, Trepko A/S, Dansk Ejerbo A/S, Network Capital Group Holding A/S, Vester Farimagsgade 27 – 31 A/S og Dripmate A/S.

Antal aktier i selskabet: 875.000 warrants, 25.000 præferenceaktier.

Direktør i A.C.Finans ApS, A/S 'Moltkesvejshave V', Rødovre Tømrerfirma ApS, Ulrichsdal ApS og Vester Farimagsgade 37 – 31 A/S.

**Lisbeth Britta Bak**

Kvinde, født 1963  
Jomsborgvej 37, 4. tv, 2900 Hellerup

Medlem af bestyrelsen i Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 20 ApS, Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 17 ApS, K/S Solkraftværket TLP Mando 20, K/S Solkraftværket TLP Mando 17, Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 46 ApS, K/S Solkraftværket TLP Mando 46, Komplementarselskabet Solkraftværket Mando 59 ApS og K/S Solkraftværket Mando 59, K/S Næsted Fast Food og AMGO Igaming AB.

**Medlem af bestyrelsen**

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Uddannet jurist og advokat og har arbejdet mere end 25 i år i den finansielle sektor. Har tidligere arbejdet i blandt andet Danica Pension og Danske Bank

Antal aktier i selskabet: 875.000 warrants, 587.500 stamaktier og 180.000 præferenceaktier

**Lars Kallestrup**

Mand, født 1960  
Vestagervej 1, 01, 2100 København Ø

Direktør i Lars Kallestrup Holding ApS og Kallestrup ApS.

**Medlem af bestyrelsen**

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Udannet Cand.oecon og har erfaring indenfor CFO Services, Supply Chain Management og strategisk udvikling og eksekvering indenfor FMCG.

Antal aktier i selskabet: 375.000 warrants

---



---

**DIREKTION**

---

**Gitte Rie Midtgaard**

Kvinde, født 1982  
Hejrevej 3, 3650 Ølstykke

Har ikke andre tillidserhverv udover Copenhagen Capital A/S og dets datterselskaber.

**Direktør**

Udannet Cand.merc.aud. i 2011 og har erfaring med revision og controlling fra bl.a. Ernst & Young og BRF Kredit A/S.

Antal aktier i selskabet: 500.000 warrants

---

**Christian Rossing Lønberg**

Mand, født 1967  
Rungsted Strandvej 65, 2960 Rungsted Kyst

Tillidserhverv udover Copenhagen Capital A/S og dets datterselskaber:

**Direktør**

Uddannet HD i finansiering og har erfaring fra den finansielle sektor. Yderligere uddannet ejendomsmægler (ikke aktiv) og har mere end 20 års erfaring med investering og udvikling af ejendomme.

Medlem af bestyrelsen i Thyholm ApS, Cooper P/S og Komplementar ApS, Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg.

Direktør i Asminderød Finans ApS, Cooper P/S og Komplementar ApS, Life Group ApS og Ejendomsselskabet2900 ApS,

Antal aktier i selskabet: 750.000 warrants  
9.890.093 stamaktier, 77.000 præferenceaktier

---



## BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESRHVERV

I henhold til selskabets vedtægter punkt 5.1 består bestyrelsen af tre til fem medlemmer og op til tre suppleanter, der vælges af generalforsamlingen for et 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 fem 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.

### *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 førstkommande generalforsamlingen efter, at de er fyldt 75 år.

## SAMFUNDSANSVAR, KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN OG KLIMA/MILJØ.

Selskabets bestyrelse består på nuværende tidspunkt af to mænd og én kvinde. Selv om det ikke er nødvendigt at fastsætte mål i det øverste ledelsesorgan, i forhold til 99b, har selskabet den forventning, at der på generalforsamlingen blive indvalgt/genvalg mindst en kvinde i bestyrelsen. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, mens bestyrelsen samtidig erkender vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen. Koncernens direktion består af én kvinde og én mand. Grundet antal ansatte, som er mindre end 50, er der ikke fastsat politikker for virksomhedens øvrige ledelsesniveauer.

Copenhagen Capital A/S's investering, drift og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme i København er en samfundsgavnlig forretning, der medvirker til at skabe bolig- og erhvervslejemål i København og til at forbedre den københavnske ejendomsmasse. Forretningen baserer sig på begreberne respekt, muligheder og fokus og der arbejdes for at sikre et tidssvarende og tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme - også gennem en forøgelse af ejendommenes anvendelsesmulighederne.

Copenhagen Capital A/S kan tilslutte sig FN's initiativ for private virksomheder og organisationer, Global Compact, der er baseret på ti internationalt anerkendte principper inden for arbejdstager- og menneskerettigheder, miljø og antikorrupcion.

Copenhagen Capital A/S's CSR politik er offentliggjort på selskabets hjemmeside [www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/](http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/)

## CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2017 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.

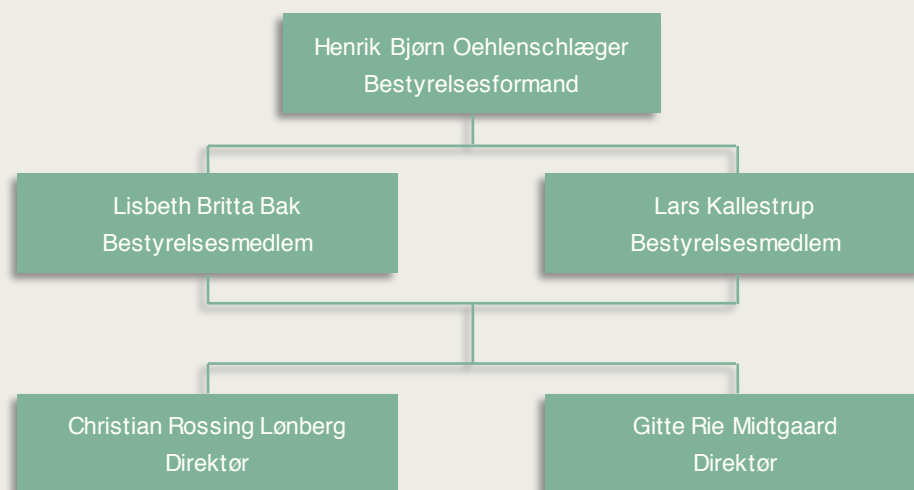




- En beskrivelse af hovedelementerne i selskabets interne kontrol- og risikostyringssystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen
- En beskrivelse af sammensætningen af selskabets ledelsesorganer, deres udvalg og disses funktion.

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>

#### ORGANISATIONSDIAGRAM FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S





## 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 72.666.666 kapitalandele a nom. kr. 1,00 fordelt på to aktieklasser optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

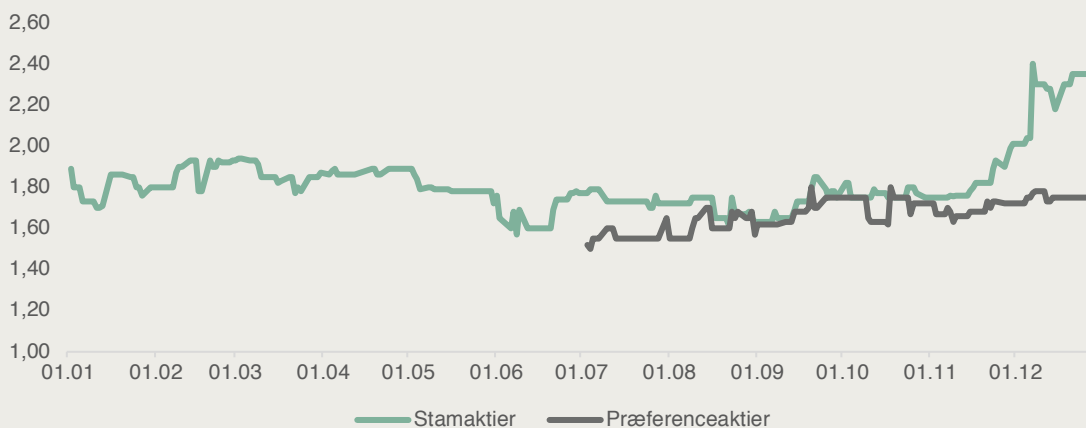
Selskabets aktiekapital består af 45.500.000 stk. stamaktier med fondskode ISIN DK0060093607 og kortnavn CPHCAP ST og 27.166.666 stk. præferenceaktier med fondskode ISIN DK0060732980 og kortnavn CPHCAP PREF.

Stamaktien lukkede året i kurs 2,38, hvilket betød en stigning på 25,93 % i 2017.

Præferenceaktien blev noteret og optaget til handel den 3. juli 2017, der kunne under fortegningsmissionen tegnes til kurs 1,20 og efter den første handelsdag lukkede præferenceaktien i kurs 1,52. Den lukkede året i kurs 1,80, hvilket svarer til en stigning på 50,00 % i forhold til fortegningsmissionskursen og 18,42 % i forhold til første handelsdag.

Selskabet markedsværdi udgjorde ved udgangen af året kr. 157.189.999.

Copenhagen Capital A/S's stamaktie har over de seneste tre regnskabsår haft et gennemsnitligt samlede afkast (kursudvikling + udbytte) på 25,65 % p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 11,31 % p.a. og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 13,96 % p.a.





## EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/Ss aktiekapital består af i alt 72.166.666 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 72.166.666. Aktierne er opdelt i to aktieklasser, 45.500.000 stamaktier og 27.166.666 præferenceaktier. Begge klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed og udstedes til ihændehaber.

Selskabets bestyrelse er af generalforsamlingen bemyndiget til ad én eller flere gange indtil 1. april 2021, at forhøje selskabets aktiekapital med op til nom. 4.333.334 stk. præferenceaktier med fortegningsret for bestående aktionærer, samt op til nom. 18.500.000 stk. præferenceaktier uden fortegningsret for bestående aktionærer.

Copenhagen Capital A/S har i alt 502 navnenoterede aktionærer, der sammen med ikke navnenoterede aktionærer ejer 21,07 % af aktiekapitalen og 22,27 % af stemmeandelen. De resterende 78,93 % af aktiekapital og 77,73 % af stemmeandelen ejes af selskabets storaktionærer, som har meddelt selskabet, at de ejer mere end 5 % af aktiekapitalen. Koncernen ejer ingen egne aktier pr. regnskabsgodkendelsesdagen.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel
P.W.H. ApS	25 – 33,33 %	25 – 33,33 %
Asminderød Finans ApS	20 – 24,99 %	10 – 14,99 %
Bossen Gruppen ApS	10 – 14,99 %	10 – 14,99 %
Atlas Equity ApS	10 – 14,99 %	10 – 14,99 %
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	0 – 4,99 %	10 – 14,99 %

## UDBYTTEPOLITIK

Copenhagen Capital A/S har igennem de seneste regnskabsførte år ikke betalt udbytte til aktionærerne. Bestyrelsen vil på årets generalforsamling igen stille forslag om, der ikke betales udbytte til selskabets stamaktier for regnskabsåret 2017.

Selskabet forventer hvert år at udbetale udbytte til selskabets præferenceaktier svarende til 8 % af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Udbytte herudover forventes udbetalt, såfremt selskabets likviditet tillader det, og selskabet ikke forventer at skulle anvende likviditeten i forbindelse med forudsete investeringer. 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.



## POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

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

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

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

Udbytte til præferenceaktierne skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på 8 %, det vil sige kr. 0,08 pr. aktie à nom. kr. 1,00.

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt den 1. maj eller førstkommande bankdag derefter, men kun i det omfang selskabet har truffet beslutning om udbetaling af udbytte på generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktierne 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.

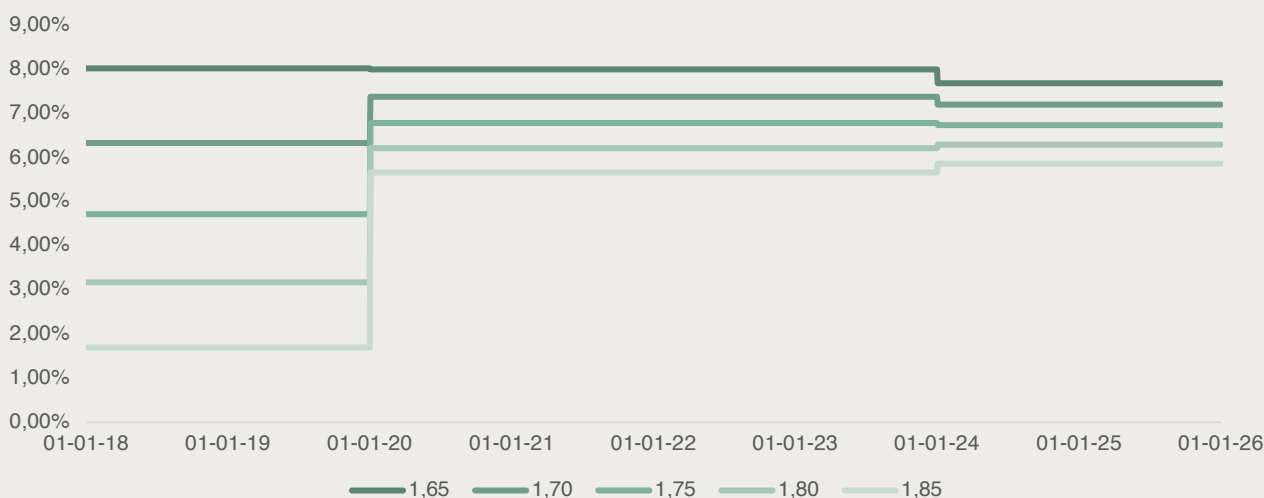
Bestyrelsen kan til enhver tid træffe beslutning om, at kapitalejere af præferenceaktier skal lade deres præferenceaktier indløse helt eller delvist. I tilfælde af delvis indløsning skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes beholdning af præferenceaktier på tidspunktet for beslutningen.

- Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2020, skal indløsningen ske til en kurs på kr. 1,75 pr. præferenceaktie à kr. 1,00.
- Såfremt beslutningen om indløsningen træffes derefter, men forud for den 1. januar 2024, skal indløsningen ske til en kurs på kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00.
- Såfremt beslutningen om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller derefter, skal indløsningskursen være kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00 med tillæg af kr. 0,05 pr. år.

Kapitalejerne af præferenceaktierne 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 tre måneder efter, at bestyrelsen har truffet beslutning om indløsning.

Nedenstående graf illustrer IRR ved forskellige anskaffelseskurser pr. 1. januar 2018



## GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Henrik Bjørn Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem Lisbeth Britta Bak og bestyrelsesmedlem Lars Kallestrup er på genvalg ved generalforsamlingen 2018.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen afholdes d. 24. april 2018, kl. 10:00 på Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.

## ØKONOMISK RAPPORTERING

Copenhagen Capital offentliggør hel- og halvårsregnskaber og periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal. Regnskaber og periodemeddelelser offentliggøres på selskabets hjemmeside [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)

## FINANSKALENDER 2018

20. marts 2018	Årsrapport 2017
24. april 2018	Ordinær generalforsamling
8. maj 2018	Periodemeddelelse 1. kvartal 2018
21. august 2018	Halvårsrapport 2018
6. november 2018	Periodemeddelelse 3. kvartal 2018

## INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, bormægler-selskaber samt andre interesserede til [www.copenhagencapital.dk/investor-relations/](http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/) som selskabet løbende opdaterer med relevante informationer.

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til

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



VESTERGADE 4B



# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning	10	17.812	9.736	4.266	1.600
Driftsomkostninger ejendomme	10	-3.092	-1.868	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.720</b>	<b>7.868</b>	<b>4.266</b>	<b>1.600</b>
Personaleomkostninger	3	-2.217	-766	-2.159	-766
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	8	-160	0	-23	0
Andre eksterne omkostninger	4	-1.782	-1.555	-1.924	-1.369
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>10.561</b>	<b>5.547</b>	<b>160</b>	<b>-536</b>
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	9	0	0	18.841	9.898
Finansielle indtægter	5	8	19	2.754	4.070
Finansielle omkostninger	6	-5.447	-2.632	-168	-73
<b>Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)</b>		<b>5.122</b>	<b>2.934</b>	<b>21.587</b>	<b>13.359</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	10	27.662	18.399	0	0
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		8.276	0	13.485	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	19	-5.245	-4.040	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.814</b>	<b>17.293</b>	<b>35.072</b>	<b>13.359</b>
Skat af årets resultat	7	-1.349	640	-607	4.573
<b>Årets resultat/totalindkomst</b>		<b>34.465</b>	<b>17.933</b>	<b>34.465</b>	<b>17.933</b>
<b>Resultat pr. aktie</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	0,71	0,41		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)	20	0,71	0,42		



<b>Balance pr. 31. december ('000)</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	1.444	0	423	0
Investerings ejendomme	10	335.653	229.015	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	91.887	30.726
Udskudt skat	12	0	0	6.683	7.289
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>337.097</b>	<b>229.015</b>	<b>98.993</b>	<b>44.015</b>
Tilgodehavender fra salg	13	369	321	162	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	47.859	51.476
Andre tilgodehavender		4.256	1.960	3.418	1.383
Likvide beholdninger	14	23.219	7.233	17.525	6.175
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>27.844</b>	<b>15.512</b>	<b>68.963</b>	<b>59.034</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>364.941</b>	<b>238.529</b>	<b>166.956</b>	<b>103.049</b>
<b>Passiver</b>					
Aktiekapital	15	72.667	54.500	72.667	54.500
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	16.446	0
Overført resultat		74.518	39.316	58.073	39.316
<b>Egenkapital</b>		<b>149.277</b>	<b>95.908</b>	<b>149.277</b>	<b>95.908</b>
Realkreditgæld	18	199.214	128.765	0	0
Deposita		4.383	2.626	0	0
Udskudt skat	12	2.963	1.602	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		318	525	0	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>206.878</b>	<b>133.518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af realkreditgæld	18	4.005	5.943	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	17.194	6.742
Anden gæld		4.781	3.160	485	399
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>8.786</b>	<b>9.103</b>	<b>17.679</b>	<b>7.141</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>364.941</b>	<b>238.529</b>	<b>166.956</b>	<b>103.049</b>



Egenkapital opgørelse ('000)	Koncern					
	Selskabskapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
<b>2017</b>						
<b>Egenkapital primo</b>	<b>54.500</b>	<b>14.000</b>	<b>2.092</b>	<b>720</b>	<b>24.596</b>	<b>95.908</b>
<b>Totalindkomst i 2017</b>						
Resultatdisponering	0	0	0	2.173	32.292	34.465
Anden totalindkomst	0	0	0	-720	0	-720
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.453</b>	<b>32.292</b>	<b>33.745</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Tildeling af warrants	0	0	0	0	332	332
Kapitalforhøjelse	18.167	3.633	0	0	0	21.800
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-2.508	-2.508
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>18.167</b>	<b>3.633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.176</b>	<b>19.623</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>72.667</b>	<b>17.633</b>	<b>2.092</b>	<b>2.173</b>	<b>54.711</b>	<b>149.277</b>
<b>2016</b>						
<b>Egenkapital primo</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>2.092</b>	<b>0</b>	<b>1.435</b>	<b>23.527</b>
<b>Totalindkomst i 2016</b>						
Resultatdisponering	0	0	0	720	17.213	17.933
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>17.213</b>	<b>17.933</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Tildeling af warrants	0	0	0	0	76	76
Kapitalforhøjelse	16.025	8.262	0	0	0	24.287
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-1.123	-1.123
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>16.025</b>	<b>8.262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.047</b>	<b>23.240</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>54.500</b>	<b>14.000</b>	<b>2.092</b>	<b>720</b>	<b>24.596</b>	<b>95.908</b>





Egenkapital opgørelse (‘000)	Modervirksomhed						
	Selskabs kapital	Overkurs	Særlig reserve	Reserve opskrivning	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
<b>2017</b>							
<b>Egenkapital primo</b>	<b>54.500</b>	<b>14.000</b>	<b>2.092</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>24.596</b>	<b>95.908</b>
<b>Totalindkomst i 2017</b>							
Resultatdisponering	0	0	0	18.841	2.173	13.451	34.465
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	0	0	0	0	0	0
Værdiregulering af kapitalandele	0	0	0	-2.395	0	2.395	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.446</b>	<b>2.173</b>	<b>15.846</b>	<b>34.465</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	332	332
Kapitalforhøjelse	18.167	3.633	0	0	0	0	21.800
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	-2.508	-2.508
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-720	0	-720
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>18.167</b>	<b>3.633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-720</b>	<b>-2.176</b>	<b>18.904</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>72.667</b>	<b>17.633</b>	<b>2.092</b>	<b>16.446</b>	<b>2.173</b>	<b>38.266</b>	<b>149.277</b>
<b>2016</b>							
<b>Egenkapital primo</b>	<b>38.475</b>	<b>1</b>	<b>2.092</b>	<b>10.271</b>	<b>0</b>	<b>-1.841</b>	<b>48.999</b>
<b>Totalindkomst i 2015</b>							
Resultatdisponering	0	0	0	9.898	720	17.213	17.933
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	0	0	-33.979	0	33.979	0
Værdiregulering af kapitalandele	0	0	0	13.810	0	-13.810	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>27484</b>	<b>17.933</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	76	76
Kapitalforhøjelse	16.025	13.999	0	0	0	0	24.287
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	-1.123	-1.123
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>16.025</b>	<b>13.999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.047</b>	<b>28.977</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>54.500</b>	<b>14.000</b>	<b>2.092</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>24.596</b>	<b>95.908</b>



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
Årets resultat før skat		35.814	17.326	35.071	13.360
Andre driftsindtægter		0	0	0	0
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	-18.841	-9.898
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-22.417	-18.399	0	0
Andre reguleringer		14.157	985	-6.563	21.246
Ændring i driftskapital	16	827	-2.473	12.958	-496
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>28.381</b>	<b>151</b>	<b>22.625</b>	<b>20.351</b>
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		8	19	2.754	4.070
Betalte finansielle udgifter		-5.447	-2.765	-168	-206
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>22.942</b>	<b>-2.595</b>	<b>25.211</b>	<b>24.215</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.444	0	-423	0
Køb af investeringsejendomme		-136.150	-41.920	0	0
Afhændelse af investeringsejendomme		49.596	0		0
Køb af kapitalandel i dattervirksomheder		0	0	-47.389	-41.920
Afhændelse af kapitalandele i dattervirksomhed		0	0	16.173	0
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>		<b>-87.998</b>	<b>-41.920</b>	<b>-31.639</b>	<b>-41.920</b>
Optagelse af realkreditgæld	17	107.326	75.782	0	0
Afdrag på realkreditgæld	17	-44.061	-45.637	0	0
Kontant kapitalforhøjelse		18.166	16.025	18.166	16.025
Tildeling af warrants		331	76	331	76
Betalt udbytte		-720	0	-720	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>81.042</b>	<b>46.246</b>	<b>17.778</b>	<b>16.101</b>
<b>Årets pengestrøm</b>		<b>15.986</b>	<b>1.731</b>	<b>11.350</b>	<b>1.604</b>
Likvider primo		7.233	5.502	6.175	4.571
<b>Likvider ultimo</b>		<b>23.219</b>	<b>7.233</b>	<b>17.525</b>	<b>6.175</b>



# NOTEOVERSIGT

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



## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2016 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 20. marts 2018 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 24. april 2018.

### ***Nye og ændrede regnskabsstandarder***

Copenhagen Capital A/S har implementeret den nye og ændrede regnskabsstandard (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatorisk for regnskabsaflæggelsen for 2017.

Implementeringen af opdaterede IAS 7, som er trådt i kraft, har ændret omfanget af noteoplysninger, men har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis herunder ændringer til indregning og måling for koncernregnskabet eller modervirksomhedens årsregnskab.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten.

De nye standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de obligatoriske krav træder i kraft.

Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlige indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

### ***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 faktorkontrol 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.

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 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 selskaber.

Indtægter måles til dagsværdien 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- 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.

#### *Personaleomkostninger*

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til selskabets direktører, 2 medarbejdere og eksterne konsulenter.

#### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er relateret til honorering af management selskab, revision, børsmedlemskab 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, herunder løbende dagsværdiregulering af realkreditgæld.

#### *Dagsværdiregulering af ejendomme henholdsvis realkreditgæld*

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi og dagsværdiregulering af realkreditgæld.



## 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 acontoskatter.

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.

## 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 restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	3 - 5 år	0 kr.
IT-Udstyr	3 - 5 år	0 kr.

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 "Afskrivninger".

### *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 markedsdeltagerssynsvinkel, 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 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 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.

#### *Præferenceaktier*

Præferenceaktier med en indløsningsret på et specifikt tidspunkt, klassificeres som gæld. Foreligger der ikke en sådan indløsningsret klassificeres præferenceaktierne som egenkapital.

#### *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.

#### *Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser*

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

#### PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter. 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 samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

#### SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har alene ét driftssegment, investering i ejendomme, 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 2016 og IAS 33 (EPS og EPS-D).

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

Udvandet resultat pr. aktie =  
Resultat efter skat / Udvandet gnms. antal aktier (IAS 33)

Egenkapitalforrentning =  
Resultat efter skat / Gnms. Egenkapital

Indre værdi pr. aktie =  
Egenkapital ultimo - (Antal præferenceaktier ultimo x indløsningskurs) / Antal stamaktieraktier 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 halvårlige 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 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 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 stamaktionærerne har stemmeret samt at indløsning af præferenceaktierne alene kan besluttes af bestyrelsen. Ejere af præferenceaktierne har ingen indløsningsret. Der er således diskretionært fra selskabets side, hvorvidt udbyttebetaling til og indløsning af ejere af præferenceaktier skal ske, og der foreligger ikke nogen kontraktuel forpligtelse til at foretage betaling. På dette grundlag er præferenceaktier klassificeret som egenkapital.

### **Regnskabsmæssige skøn**

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

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

#### *Dagsværdi af investeringsejendomme*

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendomme bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K.

Alle ejendommene blev vurderet i december 2016 (10 ejendomme). I henhold til turnusordningen er fire ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar i 2017. Disse ejendomme er Peder Hvitfeldts Stræde 15, Skindergade 40, Heimdalsgade 39 og Ingemannsvej 3A-C.



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 fratrukket inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i tabellen på side 24, 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.

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med en 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 genudlejningsrisiko ved lejernes fraflytning er meget lav. Forventede lejeindtægter er baseret på aktuelle lejere, der normaliseres over tid til en forventet højere markedsleje.

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

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

#### *Dagsværdi af realkreditgæld*

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2017, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 18.

#### *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 forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2017 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på tkr 6.682. Beløbet er indregnet ved modregning i 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 inden for en 5-årig periode.



### 3. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Løn og gager	-1.716	-683	-1.658	-683
Aktiebaseret vederlæggelse	-332	-76	-332	-76
Andre omkostninger til social sikring	-169	-7	-169	-7
<b>I alt</b>	<b>-2.217</b>	<b>-766</b>	<b>-2.159</b>	<b>-766</b>

Selskabet har foruden direktørerne, to medarbejdere og benytter desuden konsulenter. Honorering er uden feriepenge og uden pension. Modervirksomhedens stab består pr. 31. december 2017 således af fire ansatte, hvoraf to er ansat på fuld tid (2016: en adm. direktør). Vederlag til direktørerne udgør tkr 1.066. (2016: tkr. 240). Vederlag til bestyrelsen udgør tkr. 80 (2016: tkr.156).

#### Aktiebaseret vederlæggelse ('000)

	2017	2016
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	630	360

2017	Antal stk.	Dagsværdi pr. stk.
Primo stk.	2.000.000	0,18
Tildelte i året stk.	2.250.000	0,28
Bortfaldne i året stk.	-36.458	-0,18
Tilbagekøbt/korrektion i året stk.	-	-
<b>Udestående antal warrants ultimo</b>	<b>4.213.542</b>	<b>0,23</b>

Selskabets generalforsamling har den 12. april 2016 godkendt et warrantprogram på 2.000.000 stk. warrants, der giver ret til tegning af 2.000.000 stk. stamaktier i selskabet, med en tegningskurs på kr. 2,00. Tegningskursen er på grund af fortegningsmissionen justeret til kr. 1,90 i 2017. Warrantsne optjenes løbende frem til april 2020 og er betingede af fortsat valg til bestyrelsen, samt at medarbejderne fortsat er ansat i Copenhagen Capital A/S. Warrantsne kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 875.000 stk. til formanden, og 375.000 til hver af bestyrelsens øvrige medlemmer samt 338.542 stk. til udtrådte bestyrelsesmedlemmer.

Værdien af tildelingen i 2016 er beregnet til kr. 360.000 på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 5,01 år.
- Risikofri rente: 2,00 % p.a.
- Udnyttelseskurs: 2,00 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 1,56 pr. aktie
- Volatilitet: 20 %

Selskabets bestyrelse har den 25. januar 2017 godkendt et warrantprogram på 2.250.000 stk. warrants, der giver ret til tegning af 2.250.000 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 1,90. Warrantsne optjenes løbende frem til april 2020 og er betingede af fortsat valg til bestyrelsen, samt at medarbejderne fortsat er ansat i Copenhagen Capital A/S. Warrantsne kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 2.250.000 stk. til direktionen og øvrige medarbejdere.



Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til kr. 630.000 på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 4,22 år.
- Risikofri rente: 2,00 % p.a.
- Udnyttelseskurs: 2,00 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 1,80 pr. aktie
- Volatilitet: 20 %

Ingen af de udstedte warrants kan udnyttes pr. 31. december 2017. Den resterende gennemsnitlige restløbetid udgør 3,28 år.

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

#### 4. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Andre	-22	-18	-	-
Moore Stephens Danmark/AP – Revision	-	100	-	100
KPMG P/S – revision	-220	- 220	-220	-220
KPMG P/S – Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-227	-	-227	-
KPMG P/S – Skatte- og momsmæssig rådgivning	- 33	- 66	-33	-66
KPMG P/S - Andre ydelser	- 40	- 223	-40	-223
I alt	- 542	- 427	-520	-409

Honorar for andre ydelser end revision udgøres væsentligst af afgivelse af erklæring på prospekt (2016: andre ydelser udgøres væsentligste af regnskabskontROLSager vedrørende 2015 og 2016 samt anden regnskabsmæssig rådgivning.

#### 5. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	8	19	-	-
Renteindtægter fra dattervirksomheder	-	-	2.754	4.070
I alt	8	19	2.754	4.070

#### 6. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Renteomkostninger fra realkreditgæld	-4.278	-2.632	-	-39
Andre finansielle omkostninger	-1.169	-133	-168	121
Finansielle omkostninger til dattervirksomheder	-	-	-	-156
I alt	-5.447	-2.765	-168	-73



## 7. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Aktuel skat	-	-	-	-
Reguleringer udskudt skat vedrørende tidligere år	12	2.031	-	-
Ændring af udskudt skat	-1.361	-1.391	-607	4.573
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.349</b>	<b>640</b>	<b>-607</b>	<b>4.573</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22 % af resultat før skat	-7.879	-3.804	-7.716	-2.939
Resultat efter skat i dattervirksomheder	-	-	4.145	2.178
Salg af ejendomme (Aktiesalg)	5.234	.	2.967	-
Aktivering af skatteunderskud, tidligere år	-	-4.573	-	4.573
Regulering vedrørende tidligere år	1.930	-2.031	-	-
Øvrige reguleringer	-634	2.160	-3	761
I alt	-1.361	640	- 607	4.573
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>3,80 %</b>	<b>-3,70 %</b>	<b>1,73 %</b>	<b>34,41 %</b>

## 8. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris primo	-	-	-	-
Tilgang i året	1.499	-	446	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.499</b>	<b>-</b>	<b>446</b>	<b>-</b>
Afskrivninger 1. januar 2017	-	-	-	-
Årets afskrivninger	55	-	23	-
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.444</b>	<b>-</b>	<b>423</b>	<b>-</b>



## 9. INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme ('000)	Koncern	
	2017	2016
Kostpris primo	197.317	154.006
Ejendomme købt i året	136.150	41.920
Ejendomme solgt i året	- 49.596	0
Forbedringer i året	7.937	1.391
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>291.808</b>	<b>197.317</b>
Dagsværdiregulering primo	31.698	13.299
Dagsværdiregulering i året	27.662	18.399
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-15.516	-
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>43.844</b>	<b>31.698</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>335.653</b>	<b>229.015</b>

Drift af Investeringsejendomme ('000)	Koncern	
	2017	2016
Lejeindtægter	17.812	9.736
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-3.092	-1.868
<b>Netto drift</b>	<b>14.720</b>	<b>7.868</b>

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån, som pr. balancedatoen andrager 203.218 tkr. (2016: tkr.134.708)

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 tkr. 22.100 (2016: tkr. 12.629)

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



**10. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER**

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Modervirksomhed	
	2017	2016
Kostpris primo	50.054	30.728
Tilgang i årets løb	41.439	19.326
Afgang i året	-16.180	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.313</b>	<b>50.054</b>
Værdireguleringer primo	-13.810	10.271
Modtaget udbytter	0	-33.979
<b>Årets resultat</b>	<b>18.841</b>	<b>9.898</b>
Akk. værdiregulering afgang i året	-11.415	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>16.446</b>	<b>-13.810</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>91.759</b>	<b>36.244</b>
Kapitalandele med negativ værdi fratrukket i tilgodehavender hos dattervirksomheder	128	482
<b>Kapitalandel med positiv indre værdi</b>	<b>91.887</b>	<b>36.726</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2017	Ejerandel 2016
Copenhagen Suites ApS	København	100 %	0 %
Dannebrogsgade 15 ApS	København	0 %	100 %
Esthersvej 12 ApS	København	100 %	100 %
Ewaldsgade 6 ApS	København	100 %	100 %
Fanøgade 35-37 Aps	København	100 %	0 %
Folkvarsvej 32 ApS	København	0 %	100 %
Heimdalsgade 39 ApS	København	100 %	100 %
Købmagergade 61 ApS	København	100 %	100 %
Møllegade 3 ApS	København	100 %	100 %
Nørrebrogade 90 ApS	København	0 %	100 %
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100 %	100 %
Prinsessegade 61-63 ApS	København	100 %	0 %
Skindergade 40 ApS	København	100 %	0 %
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	København	100 %	100 %
Vestergade 4-6 ApS	København	100 %	0 %



**11. UDSKUDT SKAT**

Udskudt skat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>Udskudt skat primo</b>	-1.602	-211	7.289	2.716
Årets regulering af udskudt skat	-1.361	-1.391	-607	4.573
<b>Udskudt skat ultimo</b>	-2.963	-1.602	6.682	7.289

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

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 45 mio. (2016: kr. 40 mio.) Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2017 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på tkr. 6.682 (2016: tkr. 7.289).

**12. TILGODEHAVENDE FRA SALG**

Tilgodehavende fra salg ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	375	321	156	-

Der er foretaget én nedskrivning af tilgodehavender pr. balancedagen på tkr. 98. Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

**13. LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Kontantbeholdning og indeståender i banker	23.219	7.233	17.525	6.175





**14. EGENKAPITAL**

Aktiekapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>Ordinær aktier</b>				
Selskabskapital primo	45.500	38.475	45.500	38.475
Kapitalnedsættelse	-	-	-	-
Kapitaltilførsel	0	7.025	0	7.025
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>45.500</b>	<b>45.500</b>	<b>45.500</b>	<b>45.500</b>
<b>Præference aktier</b>				
Selskabskapital primo	9.000	-	9.000	-
Kapitalnedsættelse	-	-	-	-
Kapitaltilførsel	18.167	9.000	18.167	9.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>27.167</b>	<b>9.000</b>	<b>27.167</b>	<b>9.000</b>

Selskabskapitalen består af 72.666.666 stk. aktier a nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 45.500.000 stk. stamaktier og 27.166.666 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 fastsat til 1,75 pr. aktie frem til 1. januar 2020 og 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024. Herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt. Præferenceaktierne har ikke indløsningsret.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten 2017 tkr. 2.173 til præferenceaktionærerne (kr. 0,08 pr. aktie), svarende til den vedtægtsbestemte maksimale udbytteprocent for præferenceaktierne. Koncernen ejer ingen egne aktier (2016:0). Der er ikke noget akkumuleret 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 mellem 25-40 %. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 41 % (2016: 40 %).

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 udbytte procentsats.

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 erhvervelsesstedspunktet noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10 %. Bemyndigelsen er givet frem til den 1. april 2021. 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. For 2017 udbetales kun udbytte til præferenceaktierne.

#### *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.

#### *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.

## 15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Ændring i tilgodehavender	-48	-246	-162	-
Ændring i andre tilgodehavender	-2.296	-1.636	-1.035	-1.171
Ændring i deposita	1.757	261	-	-
Ændring i anden gæld	1.414	-852	14.155	675
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>827</b>	<b>-2.473</b>	<b>12.958</b>	<b>-6.496</b>

## 16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	2017
Gældsforpligtigelser fra finansierings- Aktiviteter 1. januar 2017	134.708
Provenu ved optagelse af gæld	107.326
Afdrag på gæld	-44.061
<b>Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter</b>	<b>63.265</b>
Ændringer i dagsværdi	5.245
<b>Ikke-kontante ændringer</b>	<b>5.245</b>
<b>Ændring i i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>203.218</b>

Lån, der enten overtages eller indfries i forbindelse med køb og salg af ejendomme, modregnes i henholdsvis investeringsejendomme køb og salg



## 17. KAUTIONS- OG EVENTUALFORPLIGTELSESR/AKTIVER

Modervirksomheden og alle danske virksomheder er sambeskattet med modervirksomheden som administrationselskab. Modervirksomheden hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter.

Moderselskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for tilknyttede virksomheders realkreditgæld.

Koncernen er løbende part i diverse tvister, som imidlertid ikke forventes at kunne få væsentlig indflydelse på resultatet eller den finansielle stilling.

Modervirksomheden har indgået lejeaftale med Ejendomsselskabet 2900 ApS 1. oktober 2017. Lejeaftalen er uopsigelig i 2 år, hvorefter der er gensidigt opsigelsesvarsel partnerne imellem på tre måneder. Modervirksomhedens forpligtigelse udgør kr. 348.555 pr. 31. december 2017. i 2017 udgjorde lejeforpligtelsen tkr. 96 og i 2016 tkr. 75.

2017 ('000)	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Kategori				
Leje forpligtelser	172	177	-	349

## 18. 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 tkr. 4.383 (2016: tkr. 2.626) 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, 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**

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:

2017 ('000)	Forfaldstidspunkt				
	Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Realkreditgæld	9.619	37.370	248.987	295.977	199.644
Andre finansielle forpligtelser	9.483	-	-	9.483	9.483

2016 ('000)	Forfaldstidspunkt				
	Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Realkreditgæld	10.349	39.453	149.633	199.435	132.041
Andre finansielle forpligtelser	6.311	-	-	6.311	6.311

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån 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 60,47 %. 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.

### **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.

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. For 2017 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 2,76 % (2016: 3,09 %). For 2018 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at blive ca. 2,25 %. Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2017 fremgår af figuren på side 25, der er en integreret del af koncernregnskabet.

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2017, medføre en dagsværdiregulering af realkreditgælden som ville forøge årets resultat



efter skat og egenkapitalen med tkr. 7.421 (2016: tkr. 3.510). Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med tkr. 7.724 (2016: tkr. 3.744).

Effekten er beregnet ved at multiplicere varigheden på de enkelte lån med restgælden.

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Udlån og tilgodehavender	4.234	2.280	51.562	52.859
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	203.218	134.708	-	-
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	13.459	7.912	17.680	7.141
<b>Finansielle instrumenter i alt</b>	<b>220.910</b>	<b>144.901</b>	<b>69.242</b>	<b>60.000</b>

#### Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme, til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet), jf. note 2.

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter ('000)	2017	2016
I regnskabsåret	-	-
Akkumuleret	-	-

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

Øvrige finansielle aktiver og forpligtelser ('000)	Koncern	
	2017	2016
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	1.804	2.911
Låneomkostninger	3.441	1.129
<b>I alt</b>	<b>5.245</b>	<b>4.040</b>



## 19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet. Nærtstående parter med betydelig indflydelse består af medlemmerne af bestyrelse og direktion, key management personel og disses nære familiemedlemmer, P.W.H ApS, Hørsholm, der ejer 32,18 % af aktiekapitalen og 32,82 % af stemmerne.

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

- Xolution services ApS (ejes af boet efter tidligere bestyrelsesmedlem Kurt Bonnerup)
- Rialtoadvokater (ejes af bestyrelsesformand Henrik Oehlenschläger)
- Dag Schönberg (tidligere bestyrelsesformand)
- Thorup ApS (ejes af tidligere bestyrelsesformand Bjarne Thorup)
- Dansk OTC Finans ApS og Network Capital Group Holding A/S (ejes af nærtstående til bestyrelsesmedlem og tidligere adm. dir. Lisbeth Bak)
- Asminderød Finans ApS og Life Group ApS (ejes af nærtstående til direktør Christian Rossing Lønberg)
- Ejendomsselskabet2900 ApS (Christian Rossing Lønberg er direktør)

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 udover de nævnte nedenfor ikke været transaktioner med bestyrelse, direktion og key management personel i 2018 og 2017.

Gæld og tilgodehavender hos datter virksomheder fremgår af balancen for modervirksomheden og koncernen. Renter heraf fremgår af note 5 og 6.

Xolution Services ApS har efter Kurt Bonnerups fratreden på generalforsamlingen i 2017 udført bygge og renoveringsopgaver i 2017 for i alt tkr. 2.648 (2016: tkr. 631).

Rialtoadvokater, har udført mindre advokatopgaver for selskabet. Koncernen har betalt et honorar på tkr. 174 for løbende rådgivning til koncernen, herunder i forbindelse med af salg af ejendomme samt for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelsen i 2017.

Koncernen har betalt Dag Schönberg et honorar på tkr. 100 for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelse i 2017

Thorup ApS har ydet mindre konsulentarbejde for selskabet. Koncernen har betalt et honorar på tkr. 22 i 2017.

Koncernen har betalt Dansk OTC Finans ApS et honorar på tkr. 250 for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelse i 2017

Koncernen har betalt Network Capital Group Holding A/S et honorar på tkr. 311 for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelse i 2017

Koncernen har betalt Asminderød Finans ApS A/S et honorar på tkr. 779 for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelse i 2017

Koncernen har i 2017 fra Life Group ApS modtaget lejeindtægter m.v. på tkr. 913 og betalt tkr. 809 i forbindelse med et pilotprojekt omkring servicerede lejligheder.

Koncernen har indgået lejeaftale med Ejendomsselskabet2900 ApS af kontor på Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup og har betalt tkr 96, i 2017.



**20. RESULTAT PR. AKTIE**

<b>Resultat pr. aktie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets resultat (tkr.)	34.465	17.933
Heraf udbytte til præferenceaktier (tkr.)	2.173	720
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (tkr.)	32.292	9.898
<b>Antal stamaktier anvendt til beregning</b>		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	45.500.000	43.926.255
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
<b>Antal stamaktier til beregning af resultat pr. aktie</b>	<b>45.500.000</b>	<b>43.926.255</b>
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	0	0
<b>Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>45.500.000</b>	<b>43.926.255</b>

Antallet af stamaktier er uændret i 2017.

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

**21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN**

Copenhagen Capital A/S har til overtagelse 1. januar 2018 indgået aftale om køb af ejendommen Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg for en samlet købesum på tkr. 50.600. Der er pr. 31. december 2017 forudbetalt tkr. 1.000. vedrørende købet. Beløbet er indregnet under investeringsejendomme i årsregnskabet.

Copenhagen Capital A/S har i januar 2018 ved overtagelse af hele anpartskapitalen i Ingemannsvej 3 ApS gennemført købet af ejendommen Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg. I den forbindelse er der optaget realkreditgæld på kr. 35,4 mio. ejendommen svarende til en belåningsgrad på ca. 70 % for at retablere koncernens kapitalberedskab til køb af yderligere ejendomme.

Copenhagen Capital A/S har i januar 2018 modtaget byggetilladelse til, at opføre 18 ungdomsboliger i taget på Heimdalsgade 39, 2200 København N. Det forventes, at projektet vil blive påbegyndt i 2018, og at der vil blive investeret kr. 14-18 mio., og at dagsværdien af ejendommen vil blive forøget med kr. 25-30 mio.



## 22. 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 2017.

IFRS 15 Omsætning fra kontrakter med kunder får ikke betydning for indregning af koncernens omsætning, som består af indtægter fra udlejning af samt relaterede tjenesteydelser.

IFRS 9 Finansielle instrumenter ændrer nedskrivninger på fordringer til en "expected loss" model. Endvidere medfører IFRS 9, at den del af dagsværdiregulering af realkreditgæld, der hidrører fra ændringer i koncernens egen kreditrisiko, skal indregnes direkte i anden totalindkomst. IFRS 9 forventes kun i yderst begrænset omfang at påvirke koncernens fremtidige regnskaber.

IFRS 16 Leasing forventes at få en begrænset effekt på koncern- og moderselskabsregnskabet, idet Copenhagen Capital A/S kun i begrænset omfang er leasingtager. Der henvises til note 17 om operationelle leasing- og huslejeaftaler

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.









Copenhagen Capital