

Copenhagen Capital A/S

Årsrapport 2016



Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2017
Som dirigent

Dirigent



Indhold

SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSESPÅTEGNING	5
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	6
LEDELSESBERETNING	9
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN	9
OVERBLIK	10
FORRETNINGSGRUNDLAG	12
HOVEDAKTIVITETER	16
ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER	18
PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTELSEN	18
FORVENTNINGER TIL 2017	20
FORSIKRINGSFORHOLD	19
CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE	20
BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV	20
SAMFUNDSANSVAR OG KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN	24
MILJØ	24
AKTIONÆRINFORMATION	26
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	26
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	26
BALANCE PR. 31. DECEMBER	27
OPGØRELSE AF EGENKAPITAL	28
PENGESTRØMSOPGØRELSE	30
NOTEOVERSIGT	31
NOTER	32



Copenhagen Capital

SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Lisbeth Bak, direktør

Revision

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Damfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2017 kl. 10:00 på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2017


Direktionen:

Lisbeth Bak
adm. direktør


Bestyrelsen:



Dag Kaj Schönberg
bestyrelsesformand



Kurt Bonnerup
bestyrelsesmedlem



Henrik Bjørn Oehlenschläger
bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Copenhagen Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom, og vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Beskrivelse af centrale forhold ved revisionen	Hvorledes vores revision har adresseret centrale forhold ved revisionen
<p>Investeringsejendomme målt til dagsværdi</p> <p>Ledelsen har estimeret dagsværdien af koncernens investeringsejendomme til at udgøre 229 mio. kr. pr. 31. december 2016. Værdireguleringen til dagsværdi i 2016 udgør 18 mio. kr., der er indregnet i resultatet under dagsværdiregulering af ejendomme.</p> <p>Ledelsen har i 2016 indhentet uafhængige ejendomsmægler-vurderinger af dagsværdien for alle koncernens ejendomme for at understøtte ledelsens opgørelse af dagsværdien.</p> <p>Dagsværdien af investerings-ejendomme er opgjort ved anvendelsen af DCF-værdiansættelsesmodeller, der inkluderer væsentlige regnskabsmæssige skøn, herunder særligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi Markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. 	<p>Vores revisionshandling har primært haft til formål at opnå vurdering af revisionsbevis, der understøtter dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.</p> <p>Disse handlinger omfatter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vurdering af den anvendte eksterne ejendomsmægler kompetencer, evner og objektivitet Opnåelse af forståelse af, hvordan mægleren har udført sine vurderinger af koncernens ejendomme Vurdering af om de metoder, forudsætninger og data som ejendomsmægleren har anvendt er relevante og rimelige Vurdering af koncernens egne værdiansættelsesmetoder, anlagte forudsætninger og data for relevans og rimelighed. Involvering af vores egne specialister i vurderingen af om de modeller og forudsætninger, der er anvendt af ejendomsmægleren og af koncernen til at opgøre dagsværdien, er rimelige og sammenlignelige med værdiansættelser af tilsvarende ejendomme.



<p>Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen heraf i regnskabsnote 2 under afsnittet om dagsværdi af investeringsejendomme.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Efterprøvelse af dokumentation for væsentlige forudsætninger, så som afkastkrav til offentligt tilgængelig information herom.• Stikprøvevis kontrol af nøjagtigheden af input af data i værdiansættelsesmodellerne, herunder modellernes regneregler.
---	--

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

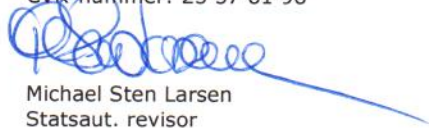
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi giver også den øverste ledelse en udtalelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle forbindelser 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 koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisorerklæring, 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 erklæring, 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 10. marts 2017

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 25 57 81 98



Michael Sten Larsen
Statsaut. revisor



Henrik Kyhnav
Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i tkr.

RESULTAT	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	9.736	6.483	2.549	20	-
Bruttoresultat	7.868	4.418	5.350	20	-
Resultat før finansielle poster (EBIT)	5.680	2.729	136	-1.264	-270
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	2.934	1.012	2.666	-1.248	-283
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-	0	-327	1.381	-16.293
Totalindkomst i alt	17.933	9.026	2.406	133	-16.585
BALANCE					
Egenkapital	95.908	54.735	23.527	10.673	2.942
Balancesum	238.529	173.206	62.674	28.390	42.232
Materielle aktiver	229.015	167.305	58.246	25.073	-
Kortfristede aktiver	9.514	5.901	3.458	3.317	42.232
Nettorentebærende gæld (NIBD)	127.475	80.152	29.304	14.888	-510
Antal aktier i omløb, stk.	54.500.000	38.475.000	20.000.000	850.000	850.000
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	-2.595	694	4.719	2.076	-87
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	-41.920	-68.485	-29.535	-25.073	814
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	46.246	70.320	26.336	23.939	-9.555
NØGLETAL					
Egenkapitalforretning (ROE)	24 %	23 %	14 %	2 %	-146 %
Resultat pr. aktie (EPS)	0,41	0,40	0,23	0,16	-20
Udåndet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,41	0,40	0,23	0,16	-20
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	1,76	1,42	1,18	1,14	3,46
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,89	1,50	1,20	1,12	6,10
Børskurs/indre værdi (P/BV)	1,07	1,06	1,02	0,98	1,76
Soliditet	42 %	31 %	37 %	38 %	7 %
Loan to value	60,40 %	66,56 %	55,41 %	65,17 %	-
Ændring markedsværdi +1/2 % afkastkrav	-19.206	-15.295	-6.035	-2.607	-
Ændring markedsværdi -1/2 % afkastkrav	24.790	19.046	7.457	3.248	-
Vægtet afkastkrav	4,54 %	4,94 %	4,86 %	4,63 %	-

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

LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2016 haft fokus på at eksekvere den i 2014 vedtagne strategiplan med et mål for ejendomsporteføljen på 250 mio. kr. ved udgangen af regnskabsåret 2016 samt på at forberede virksomheden til videre vækst i et stærkt og rentedrevet ejendomsmarked.

Strategiplanen tager udgangspunkt i udlejningsejendomme i Storkøbenhavn med lav tomgangsrisiko, og det er derfor primært boligejendomme, der er targetejendomme, men også ejendomme, der udlejes til erhvervsformål, er fortsat i spil, såfremt beliggenhed og stand betyder, at der med stor sandsynlighed kan genudlejes.

Strategiplanen er i regnskabsåret 2016 opjusteret til et balancemål på 500 mio. kr. ultimo 2018. I takt med at Copenhagen Capital A/S' ejendomsportefølje har opnået kritisk masse, har ledelsen yderligere defineret et langsigtet mål for forrentningen af selskabets egenkapital på minimum 8% p.a. beregnet før værdireguleringer af selskabets ejendomme og gæld samt skat.

Som led i den fortsatte vækststrategi har generalforsamlingen i april 2016 givet bemyndigelse til udstedelse af præferenceaktier i Copenhagen Capital A/S. 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. Der er indtil videre udstedt 9,0 mio. stk. præferenceaktier til kurser mellem 1,50 og 1,60 pr. aktie.

Copenhagen Capital A/S har i 2016 indgået aftaler om køb af i alt 4 ejendomme til en samlet købesum på 93,6 mio. kr., hvoraf 2 er overtaget og indarbejdet i årsregnskabet for 2016. Ejendommene Skindergade 40, København K og Prinsessegade 61-63, København K er begge købt til overtagelse 1. januar 2017 og indgår derfor ikke i balancen pr. 31. december 2016.



Skindergade 40, 1159 København K

LEDELSESBERETNING

Ejendommen i Skindergade 40 er købt til en værdiansættelse på 25,2 mio. kr. svarende til et startafkast på 4,25%. Købet sker som en selskabsoverdragelse af omkostningsmæssige hensyn. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom, og Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed samt et spændende udviklingspotentiale, bl.a. fordi ejendommens forhus er fredet. Ejendommen er p.t. samlet udlejet til en lejer, hvor der er indgået uopsigelig lejekontrakt til 2021.

Ejendommen i Prinsessegade 61-63, 1422 København K er en velbeliggende boligejendom med 19 boliger og 4 mindre erhvervslejemål, og Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed samt et godt udviklingspotentiale i ejendommen. Ejendommen overtages med 4 ledige lejligheder, som skal indrettes og istandsættes. Startafkastet er herefter opgjort til ca. 4,50 %. Der er desuden yderligere udviklingsmuligheder, og Copenhagen Capital A/S forventer, at afkastet gennem investeringer på sigt bliver højere. Købet sker som en selskabsoverdragelse af omkostningsmæssige hensyn.



Vestergade 4-6, 1456 København K

Udbygningen af ejendomsporteføljen er fortsat i 2017. Copenhagen Capital A/S har i februar måned indgået endelige købsaftaler vedr. ejendommene Vestergade 4-6, København K og Fanøgade 35-37, København Ø med en samlet investeringsvolumen på 93,0 mio. kr.

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

Som følge af den øgede aktivitet og yderligere ejendomsopkøb arbejdes der løbende med tilpasning af organisationen i Copenhagen Capital A/S. Denne proces er accelereret med ansættelsen af Gitte Midtgaard som CFO primo 2017.



LEDELSESBERETNING

FORRETNINGSGRUNDLAG

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret investeringsselskab, hvis aktivitet er investering i og drift og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i København via direkte eller indirekte ejerskab. Investeringerne foretages ud fra grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene bliver løbende moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere og for at forbedre 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 yderligere naturligt kunne forventes en årlig positiv værdiregulering af Copenhagen Capital A/S's ejendomme "alt andet lige".

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

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

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

Copenhagen Capital A/S investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger eller med salg for øje. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest, hvor genudlejningsmulighederne er store og afkast samt cash flow tilfredsstillende.

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



Copenhagen Capital

LEDELSESBERETNING



Ulrikkenborg Alle, 13-17, 2800 Kgs. Lyngby

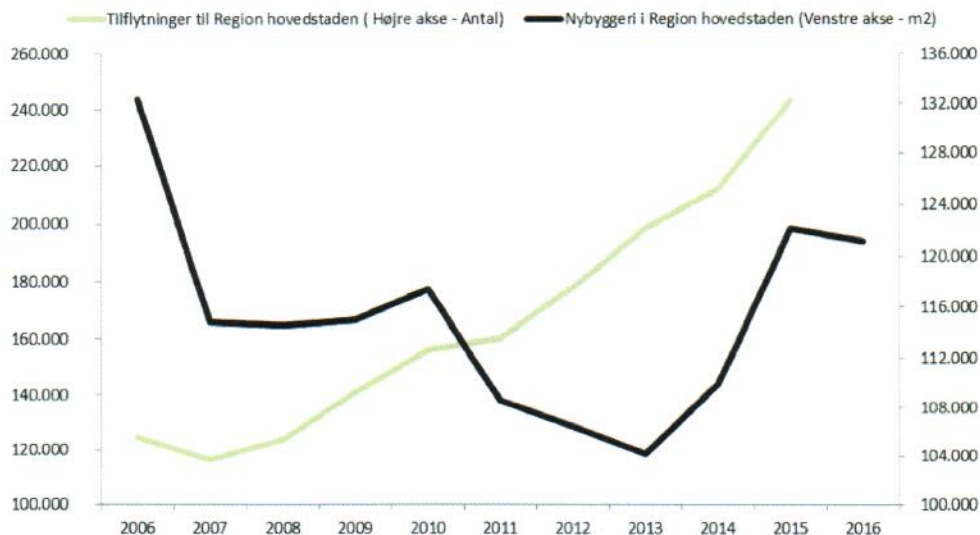
LEDELSESBERETNING

Investering i ejendomme i Storkøbenhavn

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

Urbanisering

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



Kilde: Statistikbanken.dk, FY66 & BYGV22

Forrentningskrav og renten

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



LEDELSESBERETNING



Kilde:

Forrentningskrav: Ejendomsforeningen Danmark, tal baseret på skøn

10-årig statsobligation: Statistikbanken, MPK3

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



Heimdalsgade 39, 2200 København N

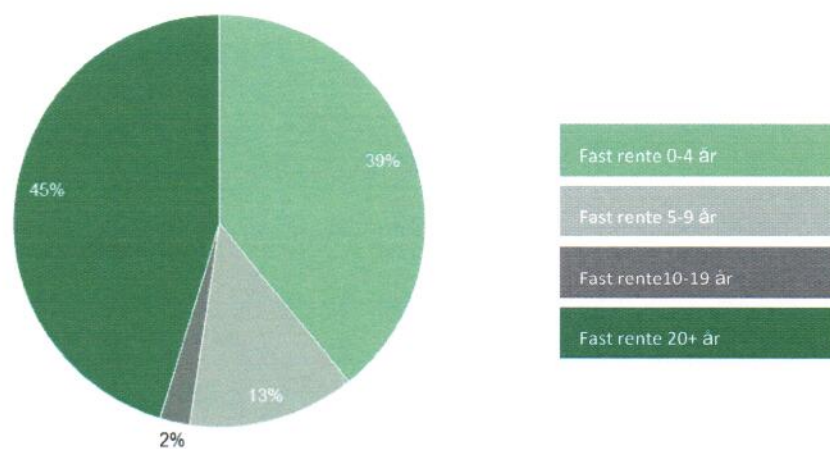


LEDELSESBERETNING

Finansiering

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

Copenhagen Capital A/S låneportefølje pr. 31. december 2016



HOVEDAKTIVITETER

Vores ejendomme

Copenhagen Capital A/S ejer ultimo 2016 i alt 10 ejendomme i Storkøbenhavn og har indgået bindende aftaler om køb af yderligere 4 ejendomme til overtagelse i 2017. Ejendommene ligger alle centralt placeret i Københavns, Frederiksberg og Lyngby-Tårnbæk Kommuner.

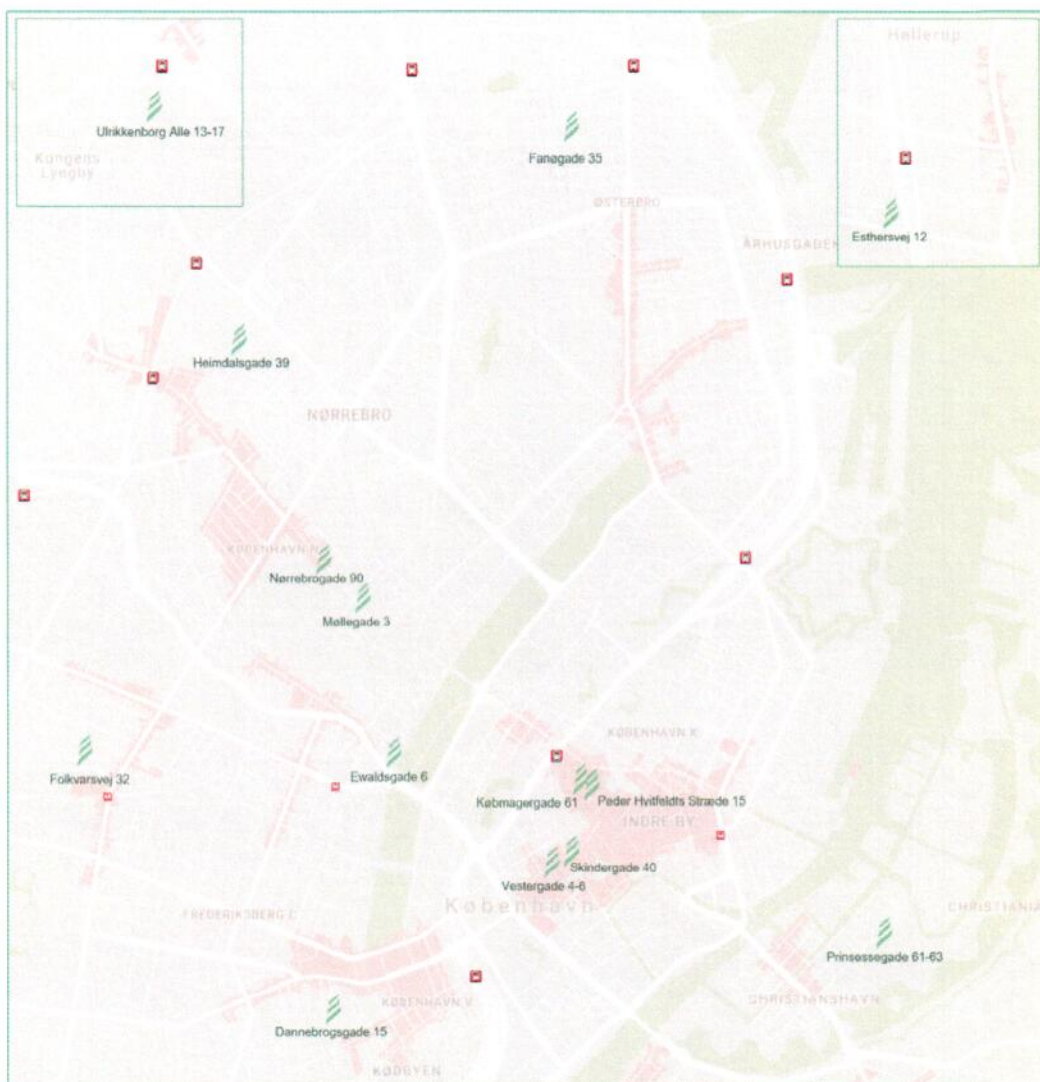
Copenhagen Capital A/S investerer primært i boligudlejningsejendomme eller erhvervsnejendomme med mulighed for udvikling, herunder potentiale for indretning af nye boliger. Der foretages løbende screening af udbudte ejendomme med henblik på udvidelse af Copenhagen Capital A/S' ejendomsportefølje gennem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



LEDELSESBERETNING

Placering

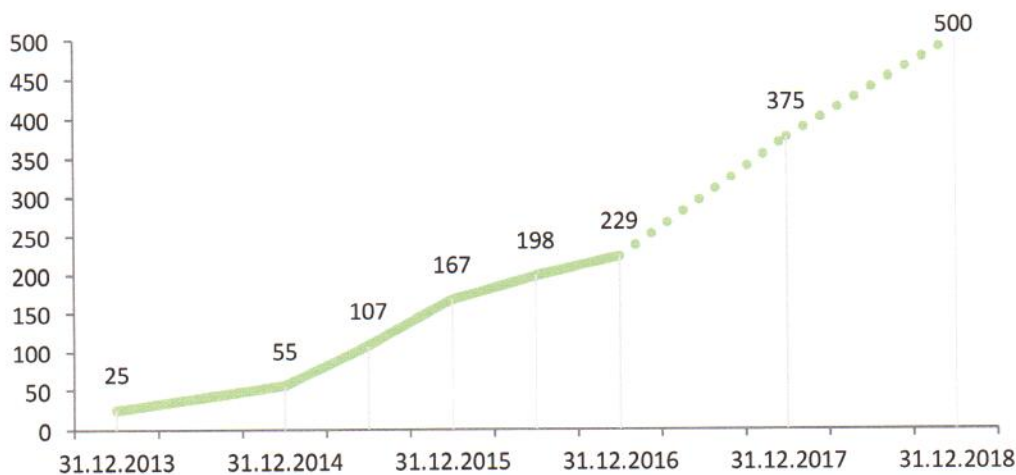
Nedenfor ses placeringen af Copenhagen Capital A/S' ejendomme.



LEDELSESBERETNING

Udviklingen i Copenhagen Capital ejendomsportefølje mio. DKK

På nedenstående graf ses Copenhagen Capital A/S' udvikling af ejendomsporteføljen samt et estimat over størrelsen af porteføljen ved udgangen af 2018.



ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER

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

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har fokus på ejendommernes direkte drift og guider herefter. Forventningerne til resultatet for 2016 før værdireguleringer af investeringsejendomme, reguleringer af gæld til markedsværdi og skat har frem til en opjustering 1. juli 2016 flere gange i regnskabsåret været udmeldt til et overskud på mellem 2,0 og 3,0 mio. kr. Siden har resultatforventningerne været opjusteret til et overskud på mellem 2,5 og 3,0 mio. Kr. Det realiserede resultat på 2,9 mio. kr. ligger inden for det udmeldte spænd.

PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTELSEN

Ejendomsporteføljen i Copenhagen Capital A/S er pr. 31. december 2016 opgjort til 229,0 mio. kr. fordelt på 10 ejendomme i Storkøbenhavn og har indgået bindende aftaler om køb af yderligere 4 ejendomme til overtagelse i 2017, hvoraf er der forudbetalt 6 mio. kr. for to af ejendommene, hvilket er indregnet i opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendomme. Nedenfor er oplistet væsentlige nøgletal for ejendommene:

LEDELSESBERETNING

Årsregnskab 2016	Værdi t.kr.	m2	m2	m2	kr/m2	Exit yield	Priori- tetslån	Loan to value	Exit yield	Exit yield
		I alt	Bolig	Erhverv					-0,50%	0,50%
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	9.739	338	78	260	28.814	4,50%	6.375	65,46%	961	-721
Nørrebrogade 90, København N	23.093	1.074	728	346	21.502	4,41%	13.541	58,64%	2.466	-1.971
Dannebrogsgade 15, København V	21.916	969	804	165	22.617	4,04%	10.354	47,24%	2.702	-2.131
Esthersvej 12, Hellerup	15.553	736	628	108	21.132	4,35%	9.516	61,18%	1.824	-1.492
Heimdalsgade 39, København N	29.507	3.394	0	3.394	8.694	6,75%	19.607	66,45%	1.861	-1.576
Folkvarsvej 32, Frederiksberg	20.104	753	651	102	26.699	4,17%	9.927	49,38%	2.450	-1.866
Ewaldsgade 6, København N	18.681	942	860	82	19.831	4,02%	12.726	68,12%	2.556	-1.903
Købmagergade 61, København K	45.613	903	470	433	50.513	4,16%	26.000	57,00%	4.912	-3.837
Møllegade 3, København N	14.681	666	581	85	22.044	4,12%	8.927	60,81%	2.077	-1.583
Ulrikkenborg alle 13- 17, Lyngby	24.128	1.014	1.014	0	23.795	4,28%	17.736	73,51%	2.982	-2.126
Skindergade 40, København K	2.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prinsessegade 61-63, København K	4.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vestergade 4- 6, 1456 København K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I alt	229.015	10.789	5.814	4.975	20.671	4,54%	134.709	60,40%	24.790	-19.206

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

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

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2016 er 4,54 %. En ændring af forrentningskravet (exit yield) med -0,5 % vil medføre en positiv værdiregulering af de 10 ejendomme i behold pr. 31. december 2016 på 24.790 tkr. Tilsvarende vil en ændring af forrentningskravet med + 0,5 % medføre en negativ værdiregulering af ejendommene på 19.206 tkr. I øvrigt henvises der til note 1, 2 og 16 for indregning af dagsværdi af ejendomme og gæld samt vurdering af egen kreditrisiko.

FORVENTNINGER TIL 2017

Regnskabsåret 2017 vil være præget af selskabets fortsatte vækst. Med virkning fra 1. Januar 2017 er ejendommene Skindergade 40, København K og Prinsessegade 61-63, København K overtaget og siden er der i februar måned indgået aftale om køb af ejendommene Vestergade 4-6, København K og Fanøgade 35-37, København Ø. Selskabets ejendomsportefølje på herefter i alt 14 ejendomme er i forbindelse med den forestående udstedelse og børsnotering af præferenceaktier blevet vurderet af en ekstern valuar til en samlet markedsværdi på 389,4 mio. kr.



Copenhagen Capital

LEDELSESBERETNING

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

Udlejningssituationen er god, og der forventes ikke nævneværdig tomgang. Der må dog forventes mindre lejetab i forbindelse med overtagelsen af ejendommene i Prinsessegade 61-63, København K, Vestergade 4-6, København K og Fanøgade 35-37, København Ø hvor der er i alt 10 lejemål som skal renoveres/klargøres inden udlejning.

Omkostninger til administration og compliance forventes at stabiliseres på et højere niveau som vurderes at være passende i forhold til den samlede større ejendomsportefølje. Samlet forventes for 2017 et resultat før værdireguleringer og skat på mellem 6,5 mio. kr. og 8,0 mio. kr.

FORSIKRINGSFORHOLD

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

CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2016 og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>. Den lovpligtige redegørelse er opdelt i tre afsnit:

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

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

BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV

I henhold til selskabets vedtægter punkt 5.1 består bestyrelsen af 3 til 5 medlemmer og op til 5 suppleanter, der vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

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

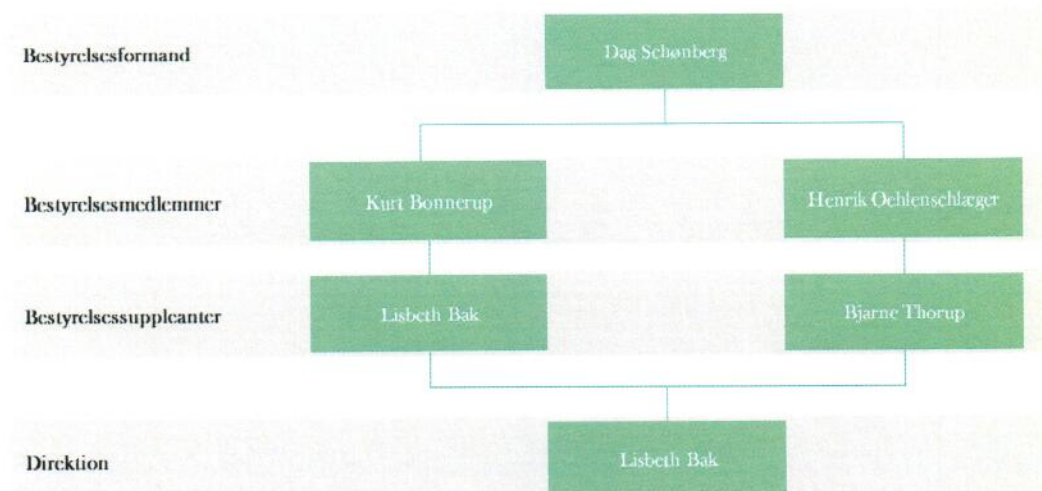
Bestyrelsen har følgende forretningsadresse:

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

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

Copenhagen Capital består af en bestyrelse på 3 medlemmer og 2 suppleanter. Nedenstående grafik viser hvorledes hierarkiet i Bestyrelsen samt Direktion foreligger:

LEDELSESBERETNING



Der er ingen slægtskab mellem individuelle bestyrelses- og/eller direktionsmedlemmer.

En beskrivelse af hvert enkelt medlem af Bestyrelse samt Direktion foreligger herunder.

Dag Schönberg, Bestyrelsesformand - Ole Jensensvej 7, 3360 Liseleje

Dag Schönberg (f. 1960) er uddannet HD og har arbejdet med investeringer som ansat og selvstændig valueinvestor siden 1979. Dag Schönberg har været medlem af bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S siden april 2012. Dag Schönberg er i dag blandt andet bestyrelsesmedlem i KIMOVI ApS og Dansk OTC Invest A/S, og har igennem hans karriere derfor opnået solide kompetencer indenfor ledelse. Dag Schönbergs andre aktiviteter har ikke betydning for hans nuværende medlemskab af Copenhagen Capitals bestyrelse.

Dag Schönberg er tilknyttet følgende virksomheder (datterselskaber af Udsteder ekskluderet).

Virksomhed	Periode	Tilknyttet som
Copenhagen Capital A/S	06.05.2014 - Nu	Formand
Kimovi ApS	20.12.2013 - Nu	Næstformand
Kimovi Aqua Mind and BodyCare ApS	10.02.2016 - Nu	Direktion
Kimovi Aqua Mind and BodyCare ApS	01.02.2016 - Nu	Formand
Dansk OTC Tommerup A/S	30.11.2012 - Nu	Formand
Dansk OTC Invest A/S	18.03.2011 - Nu	Formand
Tommerup Invest af 2008 A/S	03.04.2014 - Nu	Formand
Investeringselskabet Tommerup Invest ApS	03.04.2014 - Nu	Formand

Henrik Oehlenschläger, Bestyrelsesmedlem - Harløsevej 175, 3400 Hillerød

Henrik Oehlenschläger (f. 1954) er advokat og medindehaver af Rialtoadvokater.



LEDELSESBERETNING

Henrik Oehlenschläger er tilknyttet følgende virksomheder (datterselskaber af Udsteder ekskluderet).

Virksomhed	Periode	Tilknyttet som
Copenhagen Capital A/S	06.05.2014 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Vester Farimagsgade 27-31 A/S	03.11.2005 – Nu	Bestyrelsesmedlem & Direktion
Trepko A/S	18.06.1976 – Nu	Bestyrelsesmedlem
TMS ApS	04.09.1998 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Rødovre Tømrerfirma ApS	15.04.2003 – Nu	Direktion
Derma Projekter ApS	23.08.2012 – Nu	Direktion
Bornebusch Tegnestue A/S	21.08.1997 – Nu	Formand
Projekter 2007 ApS	05.09.2012 – Nu	Direktion
Dripmate A/S	14.12.2012 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Ulrichsdal ApS	04.06.2004 – Nu	Direktion
A/S 'Moltkesvejshave V'	15.03.1999 – Nu	Direktion
Ejendomsaktieselskabet Kirkebo	04.06.1996 – Nu	Formand
Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond	01.01.2014 – Nu	Formand
Frederiksberg Boligfond	19.03.2014 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Rialto Advokater I/S	01.01.1994 – Nu	Fuldt Ansvarlig Deltager
A.C. Finans ApS	01.03.2003 – Nu	Direktion
Soltsherrensvej 103	01.12.2006 – Nu	Fuldt Ansvarlig Deltager
I/S Hadsundsvej 12	21.05.2001 – Nu	Fuldt Ansvarlig Deltager
Dansk Ejerbo A/S	29.05.2006 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977	29.05.2006 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Ulrichsdal V/Henrik Oehlenschläger	01.07.1989 – Nu	Fuldt Ansvarlig Deltager
Network Capital Group Holding A/S	09.11.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Atendi A/S	01.02.1998 – Nu	Formand

Kurt Bonnerup, Bestyrelsesmedlem – Alhambravej 8, st., 1826 Frederiksberg C

Kurt Bonnerup (f. 1963) har en håndværksmæssig baggrund som udlært tømrer og uddannet låsesmed. Kurt Bonnerup opbyggede i perioden fra 1990 til 2007 Låseservice Danmark, som i 2007 blev afhændet til Assa Abloy. Kurt Bonnerup ejer i dag flere selvstændige virksomheder.

Kurt Bonnerup er tilknyttet følgende virksomheder (datterselskaber af Udsteder ekskluderet).

Virksomhed	Periode	Tilknyttet som
Copenhagen Capital A/S	14.03.2014 – Nu	Bestyrelsesmedlem



LEDELSESBERETNING

Pedalatleten af 1990 ApS	08.07.2011 – Nu	Direktion
Xolution Service ApS	09.02.2010 – Nu	Direktion
Xolution Holding A/S	30.06.1995 – Nu	Bestyrelsesmedlem & Direktion
Østerport Cykler ApS	01.09.2010 – Nu	Direktion

Lisbeth Bak, Bestyrelsessuppleant, Direktion – Jomsborgvej 37, 04. tv., 2900 Hellerup

Lisbeth Bak er uddannet jurist og advokat og har arbejdet mere end 25 i år i den finansielle sektor. Lisbeth er direktør for Copenhagen Capital A/S og juridisk rådgiver for Københavns Andelskasse. Tidligere har hun blandt andet arbejdet i Danica Pension (juridisk afdeling og direktionssekretariatet) og i Danske Bank (direktionssekretariatet og bestyrelsessekretariatet).

Lisbeth Bak er tilknyttet følgende virksomheder (datterselskaber af Udsteder ekskluderet)

Virksomhed	Periode	Tilknyttet som
Copenhagen Capital A/S	12.04.2016 – Nu	Suppleant
Copenhagen Capital A/S	17.04.2015 – Nu	Direktion
Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 20 ApS	30.05.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 17 ApS	01.06.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
K/S Solkraftværket TLP Mando 17	28.05.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
K/S Solkraftværket TLP Mando 20	30.05.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Komplementarselskabet Solkraftværket Mando 59 ApS	12.10.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
K/S Solkraftværket Mando 59	12.10.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Komplementarselskabet Solkraftværket TLP Mando 46 ApS	30.05.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Dansk OTC Management I/S	01.08.2015 – Nu	Fuldt Ansvarlig Deltager
K/S Solkraftværket TLP Mando 46	30.05.2016 – Nu	Bestyrelsesmedlem

Bjarne Thorup, Bestyrelsessuppleant – Norgesmindevej 02, 3. tv. 2900 Hellerup

Bjarne Thorup (f. 1959) er uddannet Cand. Merc. (finansiering) og MBA. Bjarne Thorup har lang ledelseserfaring fra den finansielle sektor som investeringsdirektør/direktionsmedlem i Nykredit Asset Management, BankInvest og Saxo Asset Management. Bjarne Thorup er i dag blandt andet bestyrelsesmedlem i Core Bolig IV, SEBinvest og fonden Maj Invest Equity General Partners.

Bjarne Thorup er tilknyttet følgende virksomheder (datterselskaber af Udsteder ekskluderet).

Virksomhed	Periode	Tilknyttet som
Copenhagen Capital A/S	12.04.2016 – Nu	Suppleant
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 2	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 3	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem

LEDELSESBERETNING

Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 4	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 6	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Kapitalforeningen SEBInvest II	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Sæbefabrikken A/S	03.12.2015 – Nu	Formand
Bo-Hus A/S	26.08.2014 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest	16.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Investeringsforeningen Wealth Invest	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Kapitalforeningen SEB Kontoførende	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Core Bolig IV Kommanditaktieselskab	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1	06.02.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Investeringsforeningen SEBInvest	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Kapitalforeningen SEB Institutionel	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem
Thorup ApS	03.12.2014 – Nu	Stiftere / Direktion / Ejer
Fonden MIFIF II GP	11.05.2015 – Nu	Næstformand
Fonden MIE 5GP	27.01.2016 – Nu	Formand
Fonden Maj Invest Equity General Partner	09.09.2014 – Nu	Formand
Kapitalforeningen Wealth Invest	09.04.2015 – Nu	Bestyrelsesmedlem

Øvrige oplysninger

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

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

SAMFUNDSANSVAR, KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN OG KLIMA/MILJØ.

Selskabet har tidligere haft den forventning, at der på generalforsamlingen i 2016 ville blive indvalgt mindst en kvinde i bestyrelsen. Dette mål er ikke nået, men kompenseret ved at selskabet siden april 2015 har haft en kvindelig direktør, som sammen med tre mænd i bestyrelsen udgør den samlede ledelse. Bestyrelsen har desuden sat som måltal, at bestyrelsen inden 2018 får et kvindeligt bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen henstiller dog til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, men bestyrelsen samtidigt vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen.

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

Copenhagen Capital A/S opererer inden for en branche med minimal miljøpåvirkning. Som minimum overholdes lokal miljølovgivning, hvor selskabet opererer. Selskabet ønsker således at bidrage til, at slutproduktet bliver så miljøvenligt som muligt, men har ikke udarbejdet en særskilt miljøpolitik.

LEDELSESBERETNING

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

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

Copenhagen Capital havde pr. 31. December 2016 i alt 470 aktionærer, der udgjorde ca. 24,16% af Aktiekapitalen og 22,07% af Stemmeandelen. De resterende 75,84% af Aktiekapital og 77,93% af Stemmeandelen ejes af de større aktionærer, som har meddelt Selskabet, at de ejer mere end 5% af Aktiekapitalen.

Følgende aktionærer har meddelt, at de ejer mere end 5% af Aktiekapitalen.

	Stemmeandel	Kapitalandel
P.W.H. ApS	25,00% - 33,00%	25,00% - 33,00%
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	15,00% - 20,00%	20,00% - 25,00%
Asminderød Finans ApS	10,00% - 15,00%	10,00% - 15,00%
PJB Ejendomsinvestering ApS	10,00% - 15,00%	5,00% - 10,00%
Atlas Equity ApS	10,00% - 15,00%	5,00% - 10,00%

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



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	8	9.736	6.483	1.600	1.200
Driftsomkostninger ejendomme	8	-1.868	-2.065	0	0
BRUTTORESULTAT		7.868	4.418	1.600	1.200
Andre driftsindtægter		133	180	133	549
Personaleomkostninger	3	-766	-514	-766	-514
Andre eksterne omkostninger	4	-1.555	-1.355	-1.369	-1.051
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)		5.680	2.729	-402	184
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	9	0	0	9.898	7.403
Finansielle indtægter	5	19	435	4.070	265
Finansielle omkostninger	6	-2.765	-2.152	-206	-336
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREG. (EBVAT)		2.934	1.012	13.360	7.516
Dagsværdiregulering af ejendomme	8	18.399	9.413	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	16	-4.040	-778	0	0
RESULTAT FØR SKAT		17.293	9.647	13.360	7.516
Skat af årets resultat	7	640	-621	4.573	1.510
ÅRETS RESULTAT/TOTALINDKOMST I ALT		17.933	9.026	17.933	9.026
RESULTAT PR. AKTIE					
Resultat pr. aktie (EPS)	18	0,41	0,40		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	18	0,41	0,40		



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
AKTIVER					
	8	229.015	167.305	0	0
Investeringsejendomme					
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	36.726	40.999
Udskudt skat	10	0	0	7.289	2.716
		<u>229.015</u>	<u>167.305</u>	<u>44.015</u>	<u>43.715</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER					
Tilgodehavender fra salg	11	321	75	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	51.476	12.704
Andre tilgodehavender		1.960	324	1.383	212
Likvide beholdninger	12	7.233	5.502	6.175	4.571
		<u>9.514</u>	<u>5.901</u>	<u>59.034</u>	<u>17.487</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER					
		<u>238.529</u>	<u>173.206</u>	<u>103.049</u>	<u>61.202</u>
AKTIVER I ALT					
PASSIVER					
Aktiekapital	13	54.500	38.475	54.500	38.475
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	0	10.271
Overført resultat		<u>39.316</u>	<u>14.168</u>	<u>39.316</u>	<u>3.897</u>
		<u>95.908</u>	<u>54.735</u>	<u>95.908</u>	<u>54.735</u>
EGENKAPITAL					
Prioritetsgæld	16	128.765	83.128	0	0
Deposita		2.626	2.365	0	0
Udskudt skat	10	1.602	211	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		525	416	0	0
		<u>133.518</u>	<u>86.120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE					
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	5.943	2.530	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	6.742	5.321
Anden gæld		3.160	29.821	399	1.146
		<u>9.103</u>	<u>32.351</u>	<u>7.141</u>	<u>6.467</u>
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE					
		<u>238.529</u>	<u>173.206</u>	<u>103.049</u>	<u>61.202</u>
PASSIVER I ALT					



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

tkr.	Koncern					Egenkapital
	Selskabs- kapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	
2016						
Egenkapital primo	38.475	5.738	2.092	0	8.430	54.735
Totalindkomst i 2016						
Resultatdisponering	0	0	0	720	17.213	17.933
Totalindkomst i alt	0	0	0	720	17.213	17.933
Transaktioner med ejere						
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
Transaktioner med ejere i alt	54.500	8.262	0		-1.047	23.240
EGENKAPITAL, ULTIMO	54.500	14.000	2.092	720	24.596	95.908
2015						
Egenkapital primo	20.000	0	2.092	0	1.435	23.527
Totalindkomst i 2015						
Årets resultat	0	0	0	0	9.026	9.026
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	9.026	9.026
Transaktioner med ejere						
Kapitalforhøjelse	18.475	5.738	0	0	0	24.213
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-2.031	-2.031
Transaktioner med ejere i alt	18.475	5.738	0	0	-2.031	22.182
EGENKAPITAL, ULTIMO	38.475	5.738	2.092	0	8.430	54.735

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

tkr.	Modervirksomhed						
	Sel- skabs- kapital	Over- kurs	Særlig reserve	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode	Udbytte	Over- ført re- sultat	Egen- kapi- tal
2016							
Egenkapital primo	38.475	5.738	2.092	10.271	0	-1.841	54.735
Totalindkomst i 2016							
Resultatdisponering	0	0	0	9.898	720	7.315	17.933
Modtaget udbytte	0	0	0	-33.979	0	33.979	0
Værdiregulering af ka- pitalandele	0	0	0	13.810	0	-13.810	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	720	25.643	17.933
Transaktioner med ejere							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	76	76
Tilbagekøb af udestå- ende warrants	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	16.025	8.262	0	0	0	0	24.287
Emissionsomkostnin- ger	0	0	0	0	0	-1.123	-1.123
Transaktioner med ejere i alt	16.025	8.262	0	0	0	-1.047	23.240
EGENKAPITAL, UL- TIMO	54.500	14.000	2.092	0	720	24.596	95.908
2015							
Egenkapital primo	20.000	0	2.092	2.868	0	-1.433	23.527
Totalindkomst i 2015							
Årets resultat	0	0	0	7.403	0	1.623	9.554
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	7.403	0	1.623	9.554
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse	18.475	5.738	0	0	0	0	24.213
Emissionsomkostnin- ger	0	0	0	0	0	-2.031	-2.031
Transaktioner med ejere i alt	18.475	5.738	0	0	0	-2.031	22.182
EGENKAPITAL, UL- TIMO	38.475	5.738	2.092	10.271	0	-1.841	54.735

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
Årets resultat før skat		17.292	9.647	13.360	7.674
Andre driftsindtægter		0	0	0	370
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	-9.898	-7.931
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-18.399	-9.413	0	0
Andre reguleringer		985	342	21.246	0
Ændring i driftskapital	14	-2.473	118	-496	-9.391
Pengestrømme vedrørende primær drift		151	2.411	20.351	-9.207
Modtagne finansielle indtægter		19	435	4.070	265
Betalte finansielle udgifter		-2.765	-2.152	-206	-336
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET		-2.595	694	24.215	-9.278
Køb af investeringsejendomme		-41.920	-68.735	0	0
Køb af kapitalandel i dattervirksomheder		0	0	-41.920	-1.253
Afhændelse af kapitalandele i associeret virksomhed		0	250	0	250
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET		-41.920	-68.485	-41.920	-1.003
Optagelse af prioritetsgæld		75.782	101.410	0	0
Afdrag på prioritetsgæld		-45.637	-43.059	0	0
Kontant kapitalforhøjelse		16.025	11.969	16.025	11.969
Tildeling af warrants		76	0	76	0
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		46.246	70.320	16.101	11.969
ÅRETS PENGESTRØM		1.731	2.529	1.604	1.688
Likvider, primo		5.502	2.973	4.571	2.883
LIKVIDER, ULTIMO		7.233	5.502	6.175	4.571

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger
3. Personaleomkostninger
4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
5. Finansielle indtægter
6. Finansielle omkostninger
7. Skat af årets resultat
8. Investeringsejendomme
9. Kapitalandele i datter virksomheder
10. Udskudt skat
11. Tilgodehavender fra salg
12. Likvide beholdninger
13. Egenkapital
14. Ændring i driftskapital
15. Kautions- og eventualforpligtelser/-aktiver
16. Finansielle instrumenter og risici
17. Nærtstående parter
18. Resultat pr. aktie
19. Begivenheder efter balancedagen
20. Godkendte, ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

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 1.000 kr. Selskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. marts 2017 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 25. april 2017.

Nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital A/S har implementeret de nye og ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2016. Implementeringen af de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke medført ændringer til indregning og måling for koncernregnskabet eller modervirksomhedens årsregnskab.

Finanstilsynets regnskabskontrol

Som led i Finanstilsynets løbende regnskabskontrol har selskabet i løbet af 2016 drøftet selskabets oplysninger om dagsværdimåling af koncernens investeringsejendomme og prioritetsgæld. På baggrund heraf er oplysninger herom præciseret i såvel halvårs som årsrapport for 2016. Indregning og måling af resultat og balance er uændret.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

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

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



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

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

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

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

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

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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

Dagsværdiregulering af ejendomme henholdsvis prioritetsgæld

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

Skat

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

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

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

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

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

BALANCE

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.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

Tilgodehavender

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

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.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

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

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

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme, andre finansielle forpligtelser og deposita indregnes ved lånoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi over resultatet, idet prioritetsgæld 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 prioritetsgæld 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 2015 og IAS 34 (EPS og EPS-D).

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

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

Egenkapitalforrentning =
Resultat efter skat / Gnms. egenkapital

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

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

Soliditetsgrad =
Egenkapital / Samlede aktiver

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2016 og 2015 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Copenhagen Capital A/S investerer i ejendomme. Finansiering af koncernens investeringer sker primært med prioritetsgæld, 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 prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til koncernens direktion og bestyrelse.

Klassifikation af præferenceaktier

Det vurderes, at de udestående præferenceaktier udgør et egenkapitalinstrument. Vurderingen er baseret på, at udlodning til præferenceaktierne skal besluttes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærer har stemmeret og at indløsning 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:



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Til understøttelse heraf indhentes regelmæssigt eksterne vurderinger. Seneste eksterne vurdering er foretaget i december 2016 (10 ejendomme). De eksterne vurderinger er foretaget af Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K. Henvises til tabel side 19.

Selskabet anvender løbende eksterne valuarvurderinger. Alle ejendomme er vurderet af eksterne valuarer, og alle ejendomme vil efter en turnusordning blive genvurderet over en 3 års periode.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten ekskl. inflation. 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 nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation})$.

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

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

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

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

Dagsværdi af prioritetsgæld

Dagsværdi af prioritetsgæld 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 prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2016, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Som følge af at prioritetsgæld 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 16.

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.



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2016 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 7.289 tkr. Beløbet er indregnet under langfristede aktiver.

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.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
3 Personaleomkostninger				
Løn og gager	-683	-508	-683	-508
Aktiebaseret vederlæggelse	-76	-4	-76	-4
Andre omkostninger til social sikring	-7	-2	-7	-2
	<u>-766</u>	<u>-514</u>	<u>-766</u>	<u>-514</u>

Selskabet har foruden direktøren en ejendomsadministrator og en studentermedhjælper. Desuden benyttes konsulenter. Honorering er uden feriepenge og uden pension. Modervirksomhedens stab består pr. 31. december 2016 således af 3 ansatte, hvor ingen har fuld tid (2015: en adm. direktør). Vederlag til direktøren udgør 240 tkr. (2015: 180 tkr.). Vederlag til bestyrelsen udgør 156 tkr. (2015: 80 tkr.).

Aktiebaseret vederlæggelse

tkr.	2016	2015
Dagsværdi af tildelte warrants	<u>426</u>	<u>-</u>

2016	Antal stk.	Dagsværdi pr. stk.
Primo stk.	0	0
Tildelte i året stk.	2.000.000	0,21
Tilbagekøbt i året stk.	0	0
Udestående antal warrants, ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>0,21</u>

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 2,00 kr. Warrantsene optjenes løbende frem til april 2020, og er betingede af fortsat valg til bestyrelsen. Warrantsene kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 1.000.000 stk. til formanden, og 500.000 til hver af bestyrelsens øvrige medlemmer.

Ingen af de udstedte warrants kan udnyttes pr. 31. December 2016. Den resterende gennemsnitlige restløbetid udgør 5 år.

Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til 426.400 kr. på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 5,67 år.
- Risikofri rente: 2,0 % p.a.
- Udnyttelseskurs: 2,00 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 1,56 pr. aktie
- Volatilitet: 20 %

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

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til selskabets generalforsamlings-valgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:				
Andre	18	0	0	0
Moore Stephens Danmark/AP – Lovpligtig Revision	-100	305	-100	141
Moore Stephens Danmark/AP – Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	69	0	69
KPMG P/S – Lovpligtig revision	220	0	220	0
KPMG P/S – Skatte- og momsmæssig rådgivning	66	0	66	0
KPMG P/S – Andre ydelse	223	313	223	313
	<u>427</u>	<u>687</u>	<u>409</u>	<u>523</u>
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	19	435	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	4.070	265
	<u>19</u>	<u>435</u>	<u>4.070</u>	<u>265</u>
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-2.632	-1.943	-39	-56
Andre finansielle omkostninger	-133	-209	-12	-93
Finansielle omkostninger til dattervirksomheder	0	0	-156	-187
	<u>-2.765</u>	<u>-2.152</u>	<u>-206</u>	<u>-336</u>
7 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	2.031	-60	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	0	0	0	0
Ændring af udskudt skat	-1.391	-561	-4.573	1.510
Skat af årets resultat	<u>640</u>	<u>-621</u>	<u>-4.573</u>	<u>1.510</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22 % (2015: 23,5 %) af resultat før skat	-3.804	-2.121	2.963	0
Aktivering af skatteunderskud, tidligere år	4.573	1.510	-7.289	1.510
Øvrige reguleringer	-129	-10	-247	0
	<u>640</u>	<u>-621</u>	<u>-4.573</u>	<u>1.510</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-3,7 %</u>	<u>6,4 %</u>	<u>34,41%</u>	<u>-20,1 %</u>

8 Investeringsejendomme

	Koncern	
	2016	2015
tkr.		
Kostpris, primo	154.006	54.358
Ejendomme købt i året	41.920	92.356
Forbedringer i året	1.391	7.292
Kostpris, ultimo	197.317	154.006
Opskrivninger, primo	13.299	3.888
Opskrivninger i året	18.399	9.411
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0
Opskrivninger, ultimo	31.698	13.299
Nedskrivninger, primo	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Årets afgang	0	0
Nedskrivninger, ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	229.015	167.305

Heraf udgør 6.000 tkr. udbetalinger på ejendomme, der er overtaget i 2017.

	Koncern	
	2016	2015
tkr.		
Lejeindtægter	9.736	6.483
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-1.868	-2.065
Driftsomkostninger, ejendomme der ikke udlejes	0	0
Driftsnetto	7.868	4.418

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån, som pr. balancedatoen andrager 134.708 tkr. (2015: 85.657 tkr.)

Alle ejendomme udlejes under operationelle leasingaftaler. Koncernen har udelukkende korte bolig og erhvervs-mæssige lejemaal. Alle lejemaal kan opsiges med mindre end 12 måneders varsel. De kontraktlige minimumsleasingydelsen udgør 12.629 tkr. (2015: 9.497 tkr.)

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



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

9 Kapitalandele i datter virksomheder

tkr.	Modervirksomhed	
	2016	2015
Kostpris, primo	30.728	19.262
Tilgang i årets løb	19.326	11.466
Kostpris, ultimo	50.054	30.728
Værdireguleringer, primo	10.271	2.868
Modtaget udbytter	-33.979	0
Årets resultat	9.898	7.403
Værdireguleringer, ultimo	-13.810	10.271
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	36.244	40.999
Heraf Kapitalandele med negativ indre værdi fratrukket i tilgodehavender hos dattervirksomheder	482	0
Kapitalandele med positiv indre værd	36.726	40.999

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Ejerandel
		2016	2015
Købmagergade 61 ApS (tidligere KlimaInvest Clean Wind Partners ApS)	København	100 %	100 %
Nørrebrogade 90 ApS	København	100 %	100 %
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100 %	100 %
Dannebrogsgade 15 ApS	København	100 %	100 %
Esthersvej 12 ApS	København	100 %	100 %
Folkvarsvej 32 ApS	København	100 %	100 %
Heimdalsgade 39 ApS	København	100 %	100 %
Ewaldsgade 6 ApS	København	100 %	100 %
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	København	100 %	0 %
Møllegade 3 ApS	København	100 %	0 %

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
10 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-211	350	2.716	1.205
Årets regulering af udskudt skat	-1.391	-561	4.573	1.511
Udskudt skat ultimo	-1.602	-211	7.289	2.716

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

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2016 udgør i alt 36 mio. kr. (2015: 39 mio. kr.) Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2016 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 7.289 tkr. (2015: 2.716 tkr.).

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
11 Tilgodehavender fra salg				
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	321	75	0	0

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

12 Likvide beholdninger				
Kontantbeholdning og indeståender i banker	7.233	5.502	6.175	4.571

13 Egenkapital

Aktiekapital

Selskabskapital primo	38.475	20.000	38.475	20.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	16.025	18.475	16.025	18.475
Selskabskapital ultimo	54.500	38.475	54.500	38.475

Selskabskapitalen består af 54.500.000 stk. aktier a nominelt 1 kr. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 45.500.000 stk. stamaktier og 9.000.000 stk. præferenceaktier. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne §2.11 og har hverken stemmeret eller repræsentationsret, men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 8%. Der er tillige en vedtægtsbestemt indløsningskurs, som er 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 2016 tkr. 720 til præferenceaktionærene, svarende til den vedtægtsbestemte maksimale udbytteprocent for præference aktierne. Koncernen ejer ingen egne aktier (2015:0)

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

13 Egenkapital (fortsat)

Copenhagen Capital A/S arbejder med en langsigtet kapitalstruktur, hvor målsætningen er en soliditetsgrad på mellem 25-40 %. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 40 % (2015: 31 %).

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 erhvervelses tidspunktet 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 2016 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.

14 Ændring i driftskapital

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Ændring i tilgodehavender	-246	-75	0	-10.354
Ændring i andre tilgodehavender	-1.636	161	-1.171	122
Ændring i deposita	261	1.655	0	0
Ændring i anden gæld	-852	-1.623	675	842
	<u>-2.473</u>	<u>118</u>	<u>-496</u>	<u>-9.390</u>

15 Kautions- og eventualforpligtelser/-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 prioritetsgæld.

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

16 Finansielle instrumenter og risici

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

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 2.626 tkr. (2015: 2.365 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

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

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet 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:

2016 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total tkr.
	0-1 år tkr.	1-5 år tkr.	> 5 år tkr.	
Prioritetsgæld	5.815	23.262	102.964	132.041
Andre finansielle forpligtelser	6.311	0	0	6.311

2015 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total tkr.
	0-1 år tkr.	1-5 år tkr.	> 5 år tkr.	
Prioritetsgæld	2.530	19.597	64.007	86.134
Andre finansielle forpligtelser	32.602	0	0	32.602

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

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 60,40 %. 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 2016 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens prioritetsgæld ca. 3,09 % (2015: 4,4 %). For 2017 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. Bidrag på koncernens prioritetsgæld at blive ca. 2,25%.

En væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2016 have forøget årets resultat efter skat og egenkapitalen med 3.510 tkr. (2015: 1.863 tkr.) Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med 3.744 tkr. (2015: 1.988 tkr.).

Kategorier af finansielle instrumenter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Udlån og tilgodehavender	7.960	324	7.383	212
Finansielle forpligtelser, der måles til dagværdi over resultatet	134.708	85.657	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	5.786	32.668	399	1.147
	<u>148.454</u>	<u>118.649</u>	<u>7.782</u>	<u>1.359</u>

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 vurdering af koncernens egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af prioritetsgæld, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko er:

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

tkr.	2016	2015
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

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

tkr.	koncern	
	2016	2015
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2.911	-195
Låneomkostninger	1.129	973
	4.040	778

17 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 Personnel og disses nære familiemedlemmer, P.W.H ApS, Hørsholm, der ejer 25,4 % af aktiekapitalen og stemmerne.

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

- Xolution services ApS (ejes af bestyrelsesmedlem Kurt Bonnerup)
- Rialtoadvokater (ejes af bestyrelsesmedlem Henrik Oehlenschläger)
- Thorup ApS (ejes af bestyrelsessuppleant Bjarne Thorup)
- Dansk OTC Finans ApS (ejes af nærtstående til Adm. dir. Lisbeth Bak)
- Life Group ApS (ejes af nærtstående til specialist Christian Lønberg)

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 personnel i 2016 og 2015. Der henvises til note 3.

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

Xolution Services har udført bygge og renoveringsopgaver faktureringen i 2016 udgør: 631 tkr. (2015: 2.053 tkr.).

Rialtoadvokater, har udført mindre advokatopgaver for selskabet. Koncernen har betalt et honorar på 92 tkr. for løbende rådgivning til koncernen samt for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelsen i 2016.

Thorup ApS har ydet mindre konsulentarbejde for selskabet. Koncernen har betalt et honorar på 32 tkr. i 2016.

Koncernen har betalt Dansk OTC Finans ApS et honorar på 50 tkr. for at have medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelse i 2016

Koncernen har i 2016 fra Life Group ApS modtaget lejeindtægter m.v. på 957 tkr. og refunderet udlæg på 160 tkr.

18 Resultat pr. aktie

	2016	2015
Antal aktier anvendt til beregning	43.926.255	22.569.444
Gennemsnitligt antal udstedte, antal stk.	0	0
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	43.926.255	22.569.444
Antal aktier til beregning af resultat pr. aktie	0	0
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	43.926.255	22.569.444
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	43.926.255	22.569.444

Aktiekapitalen blev udvidet 10. maj 2016 med 3.333.333 stk. aktier, 1. juli 2016 med 3.333.333 stk. Aktier, 3. August 2016 med 666.666 stk. Aktier, 7 september 2016 med 7.025.000 stk. Aktier, 1. november med 1.333.334 stk. aktier og 1. februar 2017 med 2.500.000 stk. aktier.

I antal aktier anvendt til beregning indgår følgende aktier:

- Antal udstedte primo 38.475.000 stk. indgår i beregningen fra 1. januar 2016.
- Udstedelsen af 3.333.333 stk. indgår i beregningen fra 10. maj 2016.
- Udstedelsen af 1.166.667 stk. indgår i beregningen fra 1. juli 2016.
- Udstedelsen af 666.666 stk. indgår i beregningen fra 3. August 2016.
- Udstedelsen af 7.025.000 stk. indgår i beregningen fra 7. september 2016.
- Udstedelsen af 1.333.334 stk. indgår i beregningen fra 1. november 2016.
- Udstedelsen af 2.500.000 stk. indgår i beregningen fra 30. december 2016

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 ikke udvandingseffekt af tegningsretter/warrants.

19 Begivenheder efter balancedagen

Copenhagen Capital A/S har til overtagelse 1. Januar 2017 indgået aftale om køb af ejendommen Prinsessegade 61-63, 1456 København K for en samlet købesum på 32.500 tkr. Der er pr. 31. december 2016 forudbetalt 4.000 tkr. Vedrørende købet. Beløbet er indregnet under investeringsejendomme i årsregnskabet.

Copenhagen Capital A/S har i januar optaget prioritetsgæld på samlet 10,0 mio. kr. i koncernens ejendomme for at øge kapitalberedskabet i forbindelse med køb af nye ejendomme.

Bestyrelsen har i januar måned 2017 besluttet at udstede 2,5 mio. stk. warrants til fordeling blandt selskabets tilknyttede personer (heraf 750.000 stk. Til adm. Direktør Lisbeth Bak.) Warrantprogrammet følger samme retningslinjer (note 3) som incitamentsprogrammet til bestyrelsen, og optjenes over 4 år. Dagsværdien af tildelingen udgør 940. tkr.

Tilsvarende er ejendommen Skindergade 40, 1159 København K, købt til overtagelse 1. Januar 2017 for en samlet købesum på 25.200 tkr.. Der er pr. 31. december 2016 forudbetalt 2.000 tkr., vedrørende købet. Beløbet er indregnet under investeringsejendomme i årsregnskabet.

Copenhagen Capital A/S har i februar 2017 indgået endelige købsaftaler vedr. Ejendommen Vester-gade 4-6, 1456 København K for en samlet købesum på 66.000 tkr til overtagelse 1. juli 2017, og ejendommene Fanøgade 35-37, 2100 København Ø for en samlet købesum på 27.000 tkr. til overtagelse 1. marts 2017.

20 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 2016. 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.