

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
CPHCAP-ST & CPHCAP-PREF
CVR.nr.: 30 73 17 35
www.copenhagencapital.dk

Dato 27. august 2019
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Adm. direktør Lars Falster
Antal sider 23

Copenhagen Capital A/S – Delårsrapport for 1. halvår 2019

Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2019, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Resultat pr. 30. juni 2019 blev efter skat et overskud på 15,8 mio. kr. mod 23,5 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 205,6 mio. kr. mod 174,9 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Indtjening pr. aktie er opgjort til 0,31 kr. for perioden mod 0,49 kr. for samme periode i 2018, og indre værdi pr. aktie 3,20 kr. pr. 30. juni 2019 mod 2,64 kr. pr. 30. juni 2018.
- Resultatet er påvirket af værdireguleringer af ejendommene som følge af de ejendomsinvesteringer og udlejninger, der er foretaget i perioden. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 18,7 mio. kr. før indregning af skat.
- Resultatet før værdireguleringer for perioden er opgjort til 4,0 mio. kr. mod 3,0 mio. kr. for samme periode i 2018, og har været påvirket af manglende leje i de lejemål, som er istandsat i perioden samt et senere indkøb af ejendomme.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2019 538,2 mio. kr. mod 432,9 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2019 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,37 pct. i forhold til et afkastkrav på 4,34 pct. pr. 30. juni 2018. Der er ikke ændret i afkastkravene for de enkelte ejendomme i forbindelse med delårsrapporten. Ændringen i det gennemsnitlige afkast kan henføres til køb af ejendom og en forholdsmæssige ændring i sammensætningen af typen af arealerne.
- Gæld i ejendommene udgør ultimo perioden 295,7 mio. kr. Loan to value (nettogælden i forhold til porteføljens værdi) udgør ultimo perioden 54,95 pct. i forhold til 56,78 pct. pr. 30. juni 2018. Værdiregulering af prioritetsgælden udgør en udgift på 2,5 mio. kr.
- Copenhagen Capital A/S har i marts 2019 udstedt 1.714.287 stk. 8% 2020/24 præferenceaktier som en rettet emission. Aktietegningen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 3,0 mio. kr.
- Der er efter regnskabsperiodens udløb foretaget 3 ejendomsakkvisitioner i København (Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K, Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K, og Frederikssundsvej 11, 2400 København NV). I forbindelse med købet af Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K er der udstedt 4.219.046 stk. 8% 2020/24 præferenceaktier med et bruttoprovenu på ca. 7,4 mio. kr.
- Selskabet forventer et resultat af primær drift i 2019 i niveauet 8,0 – 11,0 mio. kr. før værdireguleringer af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi, finansielle poster og skat mod tidligere meddelt et resultat mellem 9,0 – 12 mio. kr. Årsagen til justeringen af forventningerne skyldes primært, at ejendoms købene er eksekveret senere på året end forventet samtidig med, at de seneste akkvisitioner – der er foretaget efter regnskabsperiodens udløb – kræver en høj grad af udvikling og således medfører tomgang i forbindelse med projekteringen og byggeriet.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Adm. direktør
Lars Falster
Telefon: +45 70271060
E-mail: lf@copenhagencapital.dk



Copenhagen Capital

Delårsrapport
1. januar – 30. juni 2019



CVR-nr. 30 73 17 35

INDHOLD

INDHOLD	1
SELSKABSOPLYSNINGER	2
HOVED- OG NØGLETAL	3
LEDELSESBERETNING	4
LEDELSESPÅTEGNING	9
DELÅRSRAPPORT 2019	10
NOTEOVERSIGT	14



SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S

Tingskiftevej 5

2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 73 17 35

Hjemsted: København

Telefon: 70 27 10 60

Internet: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen

Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)

Fondskode/ ISIN DK0060732980 (præferenceaktier)

Navn: Copenhagen Capital

Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF

Bestyrelse

Henrik Bjørn Oehlenschläger (formand)

Lars Kallestrup

Hans August Lund

Egil Rindorf

Direktion

Lars Falster

Revision

KPMG P/S

Dampfærgevej 28

2100 København Ø



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		1.halvår 2019	1.halvår 2018	2018
Nettoomsætning	DKK '000	13.661	10.158	22.868
Bruttoresultat	DKK '000	11.465	8.158	17.378
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	6.871	5.770	11.767
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	4.004	3.013	6.194
Totalindkomst i alt	DKK '000	20.209	23.450	47.664
Balance				
Egenkapital	DKK '000	205.620	174.857	189.193
Balancesum	DKK '000	539.528	449.047	471.682
Langfristede aktiver	DKK '000	523.371	434.594	448.788
Kortfristede aktiver	DKK '000	16.157	14.453	22.894
Rentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	302.459	252.652	257.493
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	6.601	3.582	10.275
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-52.099	-66.627	-70.700
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	36.380	50.127	56.739
I alt	DKK '000	-9.118	-12.918	-3.686
Regnskabsrelaterede nøgletal				
Egenkapitalforretning (ROE)	%	8,30	14,47	22,15
Soliditet	%	38,11	38,94	40,11
Loan to value	%	54,95	56,78	55,21
Ændring markedsværdi +0,5 % afkastkrav	DKK '000	-45.228	-37.647	-43.319
Ændring markedsværdi -0,5 % afkastkrav	DKK '000	61.587	49.842	55.696
Vægtet afkastkrav	%	4,37	4,34	4,38
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiekurs stamaktie ultimo	DKK	3,08	2,68	3,00
Aktiekurs præferenceaktie ultimo	DKK	1,75	1,77	1,85
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf. Indløses)	DKK	3,20	2,64	2,93
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,96	1,02	1,02
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,31	0,49	0,77
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,31	0,49	0,75
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	45.500	45.500	45.500
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	31.381	29.667	29.667
Antal aktier ultimo	stk. '000	76.881	75.167	75.167
Markedsværdi	DKK '000	195.057	174.451	191.384



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har fulgt den i 2018 lagte forretningsplan *Vision 2020* med et balancemål på 1.000 mio. kr. ultimo 2020, og foretaget 4 ejendomsakkvisitioner, hvoraf 3 er gennemført efter regnskabsperiodens udløb.

I første halvår af 2019 har koncernen overtaget kontorejlejligheden Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg C. Ejerlejligheden, der er på 2.071 m² med én ankerlejer, vurderes på baggrund af beliggenhed samt standen af ejendommen (opført i 2007), at have en lav genudlejningsrisiko. Ejendomsporteføljen er herefter pr. 30. juni 2019 opgjort til 538,2 mio. kr. i forhold til 432,9 mio. kr. pr. 30. juni 2018.

I forbindelse med ejendoms køb er der udstedt yderligere 1.714.287 stk. 8% Copenhagen Capital A/S 2020/24 præferenceaktier. Udstedelsen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 3,0 mio. kr. Præferenceaktierne har en fortrinsret til 8% udbytte, men til gengæld ingen stemmeret. Herudover gælder at Copenhagen Capital A/S har mulighed for, at indløse aktierne indløst til forud aftalte kurser, henholdsvis kurs 1,75 i 2020 og kurs 2,00 i 2024.

Som en del af den daglige drift sker der en løbende udvikling og optimering af ejendomsporteføljen. I efteråret 2018 blev der påbegyndte opførelsen af 18 nye ungdomsboliger på ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Byggeriet forventes færdig til ibrugtagning i løbet af 4. kvartal 2019. I 1. halvår 2019 er det besluttet, at igangsætte en delvis konvertering af kontorarealerne til boliger på ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København K, og der er påbegyndt etableringen af 2 nye tagboliger på ejendommen Ewaldsgade 6, 2200 København N. Herudover er der i perioden igangsat renoveringer af flere lejligheder, der afsluttes i løbet af 2. halvår 2019.

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet, men er påvirket af tomgang i forbindelse med renovering af samlet 6 lejligheder (ejendommene Prinsessegade 61-63, 1422 København K, Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj og Fanøgade 35-37, 2100 København Ø) samt tomgang i et erhvervslejemål (ejendommen Vestergade 4-6, 1456 København V) i forbindelse med klargøring til ny lejer.

Nettoforøgelsen af ejendomsporteføljen er en konsekvens af tilkøb af en kontorejlejlighed og nettoværdireguleringer. I perioden 1. januar til 30 juni 2019 er værdireguleringen før indregning af skat opgjort til 18,7 mio. kr. Værdireguleringen er beregnet med uændrede forudsætninger omkring væsentlige faktorer som afkastkrav og diskonteringsrente, så værdireguleringen kan således henføres til periodens ejendomsinvestering, konvertering af arealer på Vestergade 4-6, 1456 København K samt fremtidige driftsforbedringer i koncernens ejendomme, som følge af de i perioden foretagne investeringer og udlejninger.

Det ordnede mål i forretningsplan *Vision 2020* er opnåelse af en forrentning af selskabets egenkapital på 8% beregnet før reguleringer og skat, hvilket forudsætter et øget aktivitetsniveau samt en fortsat udvikling af og investering i koncernens eksisterende ejendomme.



Oplyst i t.kr. ('000)	Ejendomsværdi brutto	Skatteeffekt	Ejendomsværdi netto	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	Kr. pr. m2	Vægtet afkastkrav	Realkredit-lån	Loan to value
Esthersvej 12, Hellerup	19.200	-618	18.582	736	628	108	25.247	4,12%	9.929	51,71%
Ewaldsgade 6, København N	28.140	-2.146	25.994	942	860	82	27.594	3,79%	15.471	54,98%
Fanøgade 35-37, København Ø	35.500	-247	35.253	1.062	1.062	0	33.215	3,75%	19.622	55,27%
Finsensvej 78, Frederiksberg	53.600	-3.398	50.202	2.071	0	2.071	24.240	5,75%	27.979	52,20%
Heimdalsgade 39, København N	52.518	-1.923	50.595	3.394	0	3.394	14.907	5,47%	22.109	42,10%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	54.800	-4.524	50.276	2.083	1.552	531	24.136	4,02%	34.647	63,22%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	30.500	-613	29.887	1.421	900	521	21.032	5,02%	16.704	54,77%
Købmagergade 61, København K	53.600	-1.178	52.422	903	470	433	58.053	3,91%	26.342	49,15%
Møllegade 3, København N	22.300	-1.298	21.002	666	581	85	31.535	4,02%	13.731	61,57%
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	11.300	-411	10.889	338	78	260	32.216	4,16%	5.655	50,04%
Prinsessegade 61-63, København K	43.700	-2.048	41.652	1.391	1.217	174	29.944	4,03%	21.173	48,45%
Skindergade 40, København K	27.800	-1.407	26.393	898	898	0	29.391	3,75%	20.715	74,51%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	27.600	-1.301	26.299	1.014	1.014	0	25.936	4,00%	19.855	71,93%
Vestergade 4-6, København K	77.600	-2.955	74.645	2.239	774	1.465	33.339	4,23%	41.763	53,82%
Total	538.158	-24.067	514.091	19.158	10.034	9.124	26.834	4,37%	295.693	54,95%

BEGIVENHEDER I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2019

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

Der er en stigende usikkerhed på boligmarkedet, hvor der særligt i København er en høj byggeaktivitet, hvilket kan medføre et overudbud af boliger i de nye boligområder. Der er et vigende marked for projektsalgsligheder, hvilket kan henføres til kreditpolitiske stramninger hos långiverne efter restriktive vejledninger fra Finanstilsynet. Efterspørgsel efter klassiske boligudlejningsejendomme i de ældre boligområder i København vurderes fortsat høj dog med en usikkerhed omkring de politiske drøftelser i relation til § 5.2 renoveringer. Der er fortsat en stor interesse omkring ungdomsboliger og boliger under 75 m², idet antallet af unge mellem 18 og 25 år er vokset markant hurtigere end antallet af mindre boliger målt i perioden 2014-2019. Kontormarkedet i København har en rekordlav tomgangprocent med en stigende interesse fra investorerne.

Copenhagen Capital A/S's opkøbsstrategi sker ud fra en række makroøkonomiske og demografiske overvejelser. Der fokuseres på ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist styrke i opgangstider og stabilitet i kriseperioder. Afgørende for investeringsbeslutningen er en høj grad af lejesikkerhed. Derfor købes primært boligejendomme og i større omfang end hidtidigt erhvervsejendomme med gode udviklingsmuligheder og lejesikkerhed.

Værdiansættelse af ejendommene – beløb og væsentligste forudsætninger

For nærmere omtale af dagsværdiansættelsen henvises til delårsregnskabet note 2.



Køb af ejendomme

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsperioden overtaget kontorejerlejligheden Finsensvej 78 (3. & 4. etage), 2000 Frederiksberg C. Ledelsen vurderer, at ejendommen har en høj lejesikkerhed og vil bidrage med et stabilt afkast. Ejendommen er erhvervet ved køb af anpart i selskabet, der alene ejer den pågældende ejendom. Ledelsen har vurderet, at der regnskabsmæssigt er tale om køb af investeringsejendomme og ikke om overtagelse af virksomhed.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Copenhagen Capital A/S har efter regnskabsperiodens udløb købt følgende ejendomme:

Med overtagelse 1. august 2019 har Copenhagen Capital A/S i en selskabshandel (købspris 21,25 mio. kr.) købt ejendommen Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K. Ejendommen er en klassisk blandet ejendom med arealer bestående af butik, kontor og bolig. Der er indgået nye lejekontrakter på butiksdelen ligesom kontordelen på sigt helt eller delvist forventes konverteret til boliger.

Copenhagen Capital har indgået en betinget købsaftale om Frederikssundsvej 11, 2400 København NV i en selskabshandel (købspris 16 mio. kr.). Ejendommen anvendes på overtagelsen til detailhandel, men der foreligger byggetilladelse til opførelse af 41 ungdomsboliger, butik og parkeringskælder.

Med overtagelse 30. september 2019 har Copenhagen Capital A/S i en skødehandel (købspris 62 mio. kr.) købt ejendommen Læderstræde 11A og 11B, 1201 København K i et delt ejerskab med det familieejede selskab Helmersen Holding A/S. Der foreligger en byggetilladelse til konvertering af kontorarealerne til bolig, hvilket forventes igangsat i 2. halvår 2019. Der forventes indgået ny lejeaftale med en 10 års uopsigelig med erhvervslejer for størstedelen af stue- og kælderarealet i ejendommen.

I forbindelse med ejendomskøb er der i august 2019 udstedt yderligere 4.219.046 stk. 8% Copenhagen Capital A/S 2020/24 præferenceaktier. Udstedelsen har tilført selskabet et bruttoprovenu på ca. 7,4 mio. kr.

Der er i august 2019 udstedt 500.000 stk. stamaktier i forbindelse med udnyttelse af warrants. Udstedelsen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 0,95 mio. kr.



Kontorlejemål beliggende Finsensvej 78 (3. & 4. sal), 2000 Frederiksberg



FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

Copenhagen Capital A/S forventninger til hele 2019 er et resultat mellem 8,0 og 11,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat mod tidligere meddelt et resultat mellem 9,0 og 12,0 mio. kr. Årsagen til justeringen af forventningerne skyldes primært, at ejendoms købene er eksekveret senere på året end forventet samtidig med, at de 2 seneste akquisitioner kræver en høj grad af udvikling og således medfører tomgang i forbindelse med projekteringen og byggeriet.

Resultatet for 2019 er påvirket af budgetteret tomgang som følge af renoveringer af lejligheder og klargøring af erhvervslejemålet til ny lejer i Vestergade 4-6, 1456 København K for at opnå bedre lejepriser.

Der forventes positive værdireguleringer af selskabets ejendomme før konjunkturpåvirker, dels som følge af ejendomsinvesteringer, anvendelse af byggetilladelsen på Vestergade 4-6, 1456 København K, indgåede lejeaftaler til højere leje og andre mindre driftsforbedringer.

UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne halvårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2018 samt til note 2 i denne halvårsrapport.

YDERLIGERE OPLYSNINGER OM POLITIK OG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Selskabet har på bestyrelsesmøde i den 26. august 2019 opdateret "politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, miljø, sociale- og medarbejderforhold samt antikorruption og bestikkelse". "Politik og redegørelse for samfundsansvar" er offentliggjort på selskabets hjemmeside, www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	81.599.999 stk.
Nominal stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	46.000.000 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier	35.599.999 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S (76.880.953 stk. aktier a 1 kr.). Bestående af 45.500.000 stk. stamaktier og 31.380.953 stk. præferenceaktier.

Ultimo perioden er kursen pr. aktie 3,08 mod 2,68 pr. 30. juni 2018, svarende til en stigning på 0,40 (15 %) pct. Den indre værdi er i samme periode steget fra 2,64 til 3,20 svarende til en stigning på 0,56 (21%) pct.

FINANSKALENDER 2019

12. november 2019

Periodemeddelelse 3. kvartal 2019



UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER

1. marts 2019	Køb af ejendom og udstedelse af præferenceaktier
26. marts 2019	Årsrapport 2018
1. april 2019	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
29. april 2019	Referat af den ordinære generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
21. maj 2019	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2019
1. august 2019	Udstedelse af præferenceaktier, udnyttelse af warrants og indberetning af ledende medarbejders med nærtståendes transaktioner
7. august 2019	Indberetning i henhold til § 29 – Storaktionærmeddelelse
7. august 2019	Indberetning i henhold til § 29 – Storaktionærmeddelelse
15. august 2019	Køb af Ejendom

INVESTORKONTAKT

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

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til

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



Igangværende byggeprojekt på Heimdalsgade 39, 2200 København N. Montering af solceller og ovenlysvinduer.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2019 for Copenhagen Capital A/S.

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

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2019.

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

Hellerup, den 27. august 2019

Direktionen:

Lars Falster
Adm. direktør

Bestyrelsen:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Bestyrelsesformand

Lars Kallestrup
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Egil Rindorf
Bestyrelsesmedlem



DELÅRSRAPPORT 2019

Totalindkomstopgørelse ('000)	Koncern			
	Note	1.halvår 2019	1.halvår 2018	2018
Nettoomsætning		13.661	10.158	22.868
Driftsomkostninger ejendomme		-2.196	-2.000	-5.490
Bruttoresultat		11.465	8.158	17.378
Personaleomkostninger		-1.951	-1.414	-2.866
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-923	-167	-443
Andre eksterne omkostninger		-1.720	-806	-2.303
Resultat før finansielle poster (EBIT)		6.871	5.770	11.767
Finansielle indtægter		41	7	24
Finansielle omkostninger		-2.908	-2.765	-5.597
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)		4.004	3.013	6.194
Dagsværdiregulering af ejendomme	3	18.653	24.978	34.877
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		0	0	6.534
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	7	-2.448	278	59
Resultat før skat		20.209	28.269	47.663
Skat af årets resultat		-4.421	-4.819	-10.181
Periodens resultat/totalindkomst		15.788	23.450	37.483
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,31	0,49	0,77
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)		0,31	0,49	0,75



Balance pr. 30. juni 2019 ('000)		Koncern		
Aktiver	Note	1.halvår 2019	1.halvår 2018	2018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	2.515	1.670	2.143
Investeringsjendomme	2+3	514.091	432.924	446.645
Brugsretsaktiver	3	6.765	0	0
Langfristede aktiver		523.371	434.594	448.788
Varebeholdninger		0	0	11
Tilgodehavender fra salg		2.174	889	1.588
Andre tilgodehavender		3.568	3.264	1.762
Likvide beholdninger		10.415	10.301	19.533
Kortfristede aktiver		16.157	14.453	22.894
Aktiver i alt		539.528	449.047	471.682
Passiver				
Aktiekapital		76.881	75.167	75.167
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.029	2.092
Overført resultat		126.647	97.598	111.934
Egenkapital		205.620	174.857	189.193
Realkreditgæld	7	282.132	247.823	252.595
Leasingforpligtelser		5.287	0	0
Deposita		10.011	6.531	7.314
Udskudt skat		16.603	9.382	12.279
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		509	-66	368
Langfristede forpligtelser		314.542	263.670	272.555
Kortfristet del af realkreditgæld	7	5.870	4.829	4.898
Kortfristet del af leasingforpligtelser		1.479	0	0
Bankgæld	7	7.691	0	0
Anden gæld		4.326	5.692	5.037
Kortfristede forpligtelser		19.366	274.191	9.934
Passiver i alt		539.528	449.047	471.682



Egenkapital opgørelse ('000)	Koncern					
	Selskabskapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
2019						
Egenkapital primo	75.167	19.507	2.092	2.373	90.054	189.193
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	0	0	15.788	15.788
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	15.788	15.788
Transaktioner med ejere						
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	69	69
Kapitalforhøjelse	1.714	1.286	0	0	0	3.000
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-57	-57
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-2.373	0	-2.373
Transaktioner med ejere i alt	1.714	1.286	0	-2.373	12	639
Egenkapital pr. 30. juni 2019	76.881	20.793	2.092	0	105.854	205.620
2018						
Egenkapital primo	72.667	17.633	2.092	2.173	54.712	149.277
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	0	2.373	35.108	37.481
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	35.108	37.481
Transaktioner med ejere						
Tildeling af warrants	0	0	0	0	369	369
Kapitalforhøjelse	2.500	1.874	0	0	0	4.374
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-132	-136
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-2.173	0	-2.173
Transaktioner med ejere i alt	2.500	1.874	0	2.173	235	2.435
Egenkapital pr. 31. december 2018	75.167	19.507	2.092	2.373	90.054	189.193



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Koncern			
	Note	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Årets resultat før skat		20.209	28.269	47.664
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-16.205	-25.256	-41.470
Andre reguleringer		5.869	268	6.219
Ændring i driftskapital	4	-405	3.147	3.800
Pengestrømme vedrørende primær drift		9.468	6.428	16.213
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		41	7	24
Betalte finansielle udgifter		-2.908	-2.765	-5.597
Pengestrøm fra driftsaktivitet		6.601	3.670	10.640
Køb af materielle anlægsaktiver	3	-676	-387	-1.142
Køb af investeringsejendomme	3	-51.423	-66.240	-99.165
Afhændelse af investeringsejendomme		0	0	29.584
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-52.099	-66.627	-70.723
Optagelse af realkreditgæld	5	120.515	52.395	123.180
Afdrag på realkreditgæld	5	-84.762	-2.683	-68.848
Kontant kapitalforhøjelse		3.000	2.500	4.238
Betalt udbytte		-2.373	-2.173	-2.173
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		36.380	50.039	56.397
Årets pengestrøm		-9.118	-12.918	-3.686
Likvider primo		19.533	23.219	23.219
Likvider ultimo		10.415	10.301	19.533



NOTEOVERSIGT

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER
3. INVESTERINGSEJENDOMME
4. LANGFRISTEDE AKTIVER
5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL
6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER
7. REALKREDIT OG BANKGÆLD
8. DAGSVÆRDI AF FINANSIELLE INSTRUMENER
9. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Anvendt regnskabspraksis er, bort set fra nedenstående, uændret i forhold til koncernregnskabet og årsregnskabet for 2018, hvortil der henvises.

Nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret de nye regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatorisk for 2019. Bortset fra implementeringen af IFRS 16 leases har implementeringen af de ændrede standarder og fortolkningsbidrag i delårsregnskabet for 2019 ikke haft effekt på indregning og måling. Implementeringen af IFRS 16 leases er beskrevet nedenfor.

Copenhagen Capital har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16 leases ved anvendelse af den simplificerede overgangsmetode, hvorfor sammenligningstallene ikke tilpasses. IFRS 16 erstatter IAS 17 og IFRIC 4.

Der skelnes i IFRS 16 ikke længere mellem operationelle og finansielle leasingaftaler. I modsætning til tidligere indregnes alle leasingaftaler med få undtagelser nu i balancen. Tidligere operationelle leasingaftaler er derfor indregnet i åbningsbalancen pr. 1. januar 2019.

Leasingforpligtelser indregnes til nutidsværdien af resterende leasingydelse diskonteret med virksomhedens marginale lånerente for de pågældende aktivtyper pr. 1. januar 2019. Brugsretsaktiverne indregnes til en værdi svarende til den opgjorte leasingforpligtelse korrigeret for forudbetalte leasingydelse.

På overgangsdagen er der ikke foretaget en ny vurdering af leasingaftaler indgået før 1. januar 2019. Kontrakter der opfylder definitionen på en lease efter den gamle definition under IAS 17, bibeholdes som leases efter IFRS 16.

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

Ved implementering af IFRS 16 efter den simplificerede metode har virksomheden valgt at benytte følgende praktiske lempelser for brugsretsaktiver, der tidligere var klassificeret som operation leasing:

- Anvendt en diskonteringsrente på en gruppe af leasingaktiver med samme karakteristika.
- Undladt at indregne et brugsretsaktiv for leasingkontrakter, hvor leasingperioden udløber indenfor 12 måneder fra overgangsdatoen.
- Undladt at indregne direkte startomkostninger i målingen af brugsaktivet pr. 1. januar 2019.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

Køb af ejendomsselskaber

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



Måling af realkreditgæld til dagsværdi

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

Klassifikation af præferenceaktier

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

Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

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

I henhold til turnusordningen er fire ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar ultimo 2018. Disse ejendomme var Ewaldsgade 6, Heimdalsgade 39 København N og Møllegade 3 samt Vestergade 4-6, København K. Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger (ultimo 2016) hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommens faktuelle forhold. I forbindelse med årsrapporten 2019 bliver ejendommene Esthersvej 12, Hellerup, Købmagergade 61, København K og Ulrikkenborg Alle 13-17, Lyngby udpeget til vurdering i 2019. Koncernens ny erhvervelse af Finsensvej 78, Frederiksberg er ved køb ligeledes blevet vurderet af ekstern valuar og er ved efterfølgende måling opskrevet til vurderet værdi.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Terminalværdien beregnes ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med diskonteringsrenten fratrukket inflationen. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i tabellen på s. 5 og s. 18.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagerssynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed. Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger.



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

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

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

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 30. juni 2019, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Leasingforpligtelse og leasingperioden

Koncernen indregner leasingforpligtelserne på baggrund af de fremtidige betalinger i leasingperioden. Leasingperioden består af den uopsigelige periode og perioder omfattet af forlængelses- eller opsigelsesmuligheder.

Koncernen lejer ejendomme, som et led i Copenhagen Suites konceptet med formål at indrette og servicere lejemålene. Lejekontrakterne har ofte ikke en fast udløbsdato, men løber efter bindingsperioden videre, indtil leasinggiver eller leasingtager opsiges kontrakten. Koncernens skønner derfor over, hvorvidt Copenhagen Suites ApS er rimelig sikker på at udnytte forlængelsesoptioner eller at undlade at udnytte opsigelsesmuligheder ved fastlæggelse af leasingperioden. For de eksisterende lejekontrakter er leasingperioden skønnet til 5 år.

Koncernen lejer en del af en kontorejendom som domicil med opsigelsesmuligheder på 3 måneder. På grund af koncernens 2020 strategi og udvikling af virksomheden er der taget endeligt stilling til, hvorvidt virksomheden vil fraflytte eller forblive i lokalerne efter 12 måneder. Koncernen har derfor valgt ikke at indregne brugsretsaktivet og dets tilhørende leasingforpligtelse.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode. Beløbet er indregnet i koncernens samlede udskudte skatteforpligtelse.

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



3. INVESTERINGSEJENDOMME

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

Oplyst i t.kr. ('000)	Budget indtægter	Budget Drifts- omk	Budget vedl. omk	Budget Cash- flow	Budget CAPEX og øvr.	Ejendoms værdi netto	Vægtet afkast- krav	Afkast ændret -0,5%	Afkast ændret +0,5%	Indt. ændret +/-10%
Esthersvej 12, Hellerup	765	-203	-244	318	0	18.582	4,12%	2.363	-1.826	2.026
Ewaldsgade 6, København N	1.328	-312	-293	722	-4.685	25.994	3,79%	4.114	-3.281	3.395
Fanøgade 35-37, København Ø	1.599	-289	-154	1.156	-1.000	35.253	3,75%	4.468	-3.447	3.516
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.274	-126*	-69	3.079	0	50.202	5,75%	3.190	-4.119	3.637
Heimdalsgade 39, København N	2.596	-81*	0*	2.515	-10.458	50.595	5,47%	8.105	-2.035	8.779
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	2.606	-494	-257	1.854	-1.300	50.276	4,02%	6.305	-4.967	5.519
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.660	-282	-207	1.171	0	29.887	5,02%	2.905	-2.286	3.064
Købmagergade 61, København K	2.204	-298	-137	1.768	0	52.422	3,91%	6.275	-4.814	4.885
Møllegade 3, København N	1.015	-206	-284	526	0	21.002	4,02%	2.646	-2.108	2.313
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	700	-142	0*	558	0	10.889	4,16%	1.160	-930	171
Prinsessegade 61-63, København K	1.980	-545	-428	1.007	-350	41.652	4,03%	5.276	-4.031	4.904
Skindergade 40, København K	1.107	-151	0*	957	-200	26.393	3,75%	3.476	-2.656	2.481
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	1.389	-346	-224	819	0	26.299	4,00%	3.269	-2.466	3.113
Vestergade 4-6, København K	3.704	-447	0*	3.257	-2.000	74.645	4,23%	8.035	-6.262	6.938
Total	25.926	-3.920	-2.297	19.709	-19.993	514.091	4,37%	61.587	-45.228	54.741

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

Ovenstående tabel tager udgangspunkt i de budgetteret tal fra år 1 i DCF-beregningen. I vurderingen af budgettallet tages højde for de allerede kendte lejeindtægter tillagt kendte eller estimeret huslejestigninger som kan foretages indenfor de indgået lejekontrakter. Herudover det estimeret omfang af omkostninger, som er baseret på vores kendskab, såvel afholdte omkostninger i indeværende samt tidligere regnskabsår.

Herefter anvendes en inflation på 2% samt en diskonteringsfaktor tilsvarende det vægtede afkastkrav tillagt inflation. Følsomheden ved ændring i de oplyste ikke-observerbare input er oplyst inklusiv skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 4.

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån, som pr. balancedagen udgør 295.693 t.kr.



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsrets- aktiver
Kostpris primo	367.924	2.641	0
Tilgang, køb	41.741	676	7.384
Tilgang, forbedring	9.682	0	0
Kostpris ultimo	419.347	3.317	7.384
Af- og nedskrivninger primo	0	-498	0
Årets afskrivninger	0	-304	-619
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-802	-619
Opskrivninger primo	78.721	0	0
Dagsværdiregulering i året	16.023	0	0
Opskrivninger ultimo	94.744	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	514.091	2.515	6.765

5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2019	2018
Ændring i tilgodehavender	-586	-520
Ændring i andre tilgodehavender	-1.806	992
Ændring i deposita	2.697	1.764
Ændring i anden gæld	-710	911
Ændring i driftskapital	-405	3.147



6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)		
	2019	2018
Gældsforpligtigelser fra finansierings- Aktiviteter primo	257.493	203.218
Provenu ved optagelse af gæld	127.899	123.182
Afdrag på gæld	-85.381	-68.848
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	42.518	53.265
Ændringer i dagsværdi	2.448	-59
Ikke-kontante ændringer	2.448	-59
Ændring i i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter	302.459	257.493

7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 1,78% (2018: 2,28%).

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

Variable lån og rentetilpasning indenfor 1 år: 26,99% (inkl. bankgæld til byggekreditter)

Lån med fastrente og udløb eller rentetilpasning indenfor 1-5 år: 15,60%

Lån med fastrente og udløb eller rentetilpasning indenfor 6-10 år: 9,67%

Lån med fastrente og udløb indenfor 11-20 år: 13,68%

Lån med fastrente og udløb indenfor 21-30 år: 34,06%

Koncernen har indgået to byggekreditter som er præsenteret som bankgæld til byggeprojekterne på Heimdalsgade 39 og Ewaldsgade 6, København N. Der foreligger lånetilsagn omkring finansiering, når projekterne er færdiggjorte.

8. DAGSVÆRDI AF FINANSIELLE INSTRUMENER

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

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter ('000)		
	2019	2018
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

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



9. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S har til overtagelse 1. august 2019 indgået aftale om køb af ejendomsselskabet Niels Hemmingsens Gade 4 ApS for en samlet købesum af 21,25 mio. kr.

Copenhagen Capital A/S har pr. 1. august 2019 udstedt 4.219.046 stk. præferenceaktier til en kurs på 1,75 kr. til et bruttoprovenu på 7.383 t.kr. Herudover er der udstedt 500.000 stk. stamaktier til kurs 1,75 som følge af udnyttede warrants, hvilket har givet et bruttoprovenu på 0,95 mio. kr.

Copenhagen Capital A/S har pr. 15. august 2019 oplyst at koncernen køber ejendommen Læderstræde 11A og B, 1201 København K, som en skødehandel med en samlet anskaffelsessum på 62 millioner i et partnerskab med Helmersen Holding A/S. Ejendommen er på nuværende tidspunkt en blandet ejendom, hvor kontorarealerne udvikles samt konverteres til bolig.

Copenhagen Capital har indgået en betinget købsaftale om Frederikssundsvej 11, 2400 København NV i en selskabshandel (købspris 16 mio. kr.). Ejendommen er købt inkl. byggetilladelse til opførelse af 41 ungdomsboliger, butik og parkeringskælder. Byggeriet forventes projekteret i 2. halvår 2019.

