

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
Nasdaq Copenhagen: CPHCAP ST &
CPHCAP PREF
Cvr.nr.: 30731735
www.copenhagencapital.dk

Dato 26. marts 2019
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Administrerende direktør Lars Falster
Antal sider 69

Copenhagen Capital A/S – Årsrapport 2018

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Årets resultat udgør kr. 37,5 mio. mod kr. 34,5 mio. for 2017. Resultat før værdireguleringer af ejendomme og gæld samt skat udgør et overskud på kr. 6,2 mio. mod kr. 5,2 mio. for 2017. Dermed er de udmeldte resultatforventninger i det væsentligste nået. Resultat før skat udgør kr. 47,7 mio. mod kr. 35,8 mio. i 2017.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til kr. 189,2 mio. mod kr. 149,3 mio. ultimo 2017. Soliditetsgraden udgør 40,1% pr. 31. december 2018 mod 40,9% for 2017.
- Resultatet pr. aktie er kr. 0,75 for perioden mod kr. 0,71 for 2017 og indre værdi pr. aktie kr. 2,93 pr. december 2018 mod kr. 2,24 ultimo 2017.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2018 kr. 446,6 mio. mod kr. 335,7 mio. ultimo 2017. Der er ved værdiansættelsen anvendt et vægtet afkastkrav på 4,38% mod 4,29% i 2017. Af værdireguleringen for 2018 på kr. 34,9 mio. kan 89% henføres til driftsforbedringer mod 44% i 2017.
- Rentebærende gæld i ejendommene udgør ultimo perioden kr. 257,5 mio. mod kr. 203,2 mio. ultimo 2017. Loan to value (nettorentebærende gæld i forhold til porteføljens markedsværdi) udgør pr. 31. december 2018 57,7% mod 60,5% ultimo 2017.
- Copenhagen Capital A/S har i løbet af regnskabsperioden overtaget tre ejendomme, hvoraf én ejendom er solgt igen efter et kortvarigt ejerskab med en fortjeneste på kr. 6,5 mio. efter skat. Der er efter regnskabsperiodens udløb erhvervet en kontorejendom på Frederiksberg til en værdiansættelse på kr. 47 mio., hvorved det lagte balancemålet for ultimo 2018 på kr. 500 mio. er opnået.
- Der er i perioden sket modernisering og istandsættelse af flere lejemål, der har medført øgede driftsindtægter i de pågældende ejendomme. Den igangsatte opførelse af ungdomsboliger på Nørrebro følger planen, og forventes færdiggjort i efteråret 2019. Copenhagen Capital A/S fortsætter udviklingen af ejendomsporteføljen med en forventet positiv driftspåvirkning i 2019.
- Forretningsplanen *Vision2020* blev vedtaget i 2018 med et nyt balancemål på kr. 1.000 mio. ultimo 2020, og selskabet forhandler løbende om nye ejendoms køb, der kan påvirke det fremtidige resultat. Derudover sker der en videreudvikling af de øvrige forretningsområder, omfattende udlejning af møblerede lejligheder i 'Copenhagen Suites' og administration af fremmede ejendomme i 'Copenhagen Property Management'.
- For 2019 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem kr. 9 mio. og kr. 12 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat. For 2019 forventes positive værdireguleringer af selskabets ejendomme før konjunkturpåvirkninger.

"Vi er tilfredse med resultatet for 2018. Jeg er særligt tilfreds med de opnåede driftsmæssige forbedringer og den medførte værdiforøgelse af porteføljen, hvilket kan henføres til et godt håndværk af ejendomssteamet i Copenhagen Capital A/S", udtaler administrerende direktør Lars Falster.

"Selskabet har vist sin værdi med et team af ejendomspecialister, der er stærke på indkøb, drift og udvikling af ejendomme i København. Jeg har store forventninger til den fortsatte ekspansion i Copenhagen Capital A/S, og selskabet er godt på vej til et niveauskifte med et balancemål på kr. 1.000 mio. i 2020. De nye komplementære forretningsområder er alle i en positiv udvikling", udtaler bestyrelsesformand Henrik Oehlenschläger.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Administrerende direktør Lars Falster
Telefon: +45 70271060
Email: lf@copenhagencapital.dk



Copenhagen Capital

Årsrapport 2018

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

INDHOLD

SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSESPÅTEGNING	5
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	6
HOVED- OG NØGLETAL	12
LEDELSESBERETNING	14
MARKEDSPROGNOSE	20
FORRETNINGSGRUNDLAG	22
RISIKOFAKTORER	26
LEDELSE OG ORGANISATION	32
AKTIONÆRINFORMATION	38
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	42



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: kontakt@copenhagencapital.dk

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

Bestyrelse

Henrik Bjørn Oehlenschläger (formand)
Lars Kallestrup
Egil Rindorf
Hans August Lund

Direktion

Lars Falster (administrerende direktør)

Revision

KPMG P/S
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2019 kl. 10:00 på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Copenhagen Capital A/S.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. marts 2019

Direktionen:

Lars Falster
Administrerende direktør

Bestyrelsen:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Bestyrelsesformand

Lars Kallestrup
Bestyrelsesmedlem

Egil Rindorf
Bestyrelsesmedlem

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I COPENHAGEN CAPITAL A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Det reviderede regnskab

Copenhagen Capital A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden ("regnskabet"). Regnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision, og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet".

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

Uafhængighed

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

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

Udpegelse

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 12. april 2016 for regnskabsåret 2016. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning uden afbrydelser i en samlet opgaveperiode på tre år frem til og med regnskabsåret 2018.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for regnskabsåret 2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.



Centrale forhold**Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Ledelsen har estimeret dagsværdien af koncernens investeringsejendomme til at udgøre kr. 447 mio. pr. 31. december 2018. Værdireguleringen til dagsværdi udgør i 2018 kr. 35 mio., der er indregnet i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af ejendomme.

Som følge af væsentligheden og den skønsmæssige usikkerhed, der er forbundet med måling af koncernens investeringsejendomme til dagsværdi, har vi anset værdiansættelsen af investeringsejendomme for at være et centralt forhold ved revisionen.

Ledelsen har i 2018 indhentet uafhængige ejendomsmæglervurderinger af dagsværdien for 4 af koncernens ejendomme for at understøtte ledelsens måling af dagsværdien.

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

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

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

Hvordan har vores revision adresseret dette

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

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

Herudover har vi gennemgået de relaterede noteoplysninger og vurderet, hvorvidt beskrivelsen af målingen af investeringsejendommene til dagsværdi er passende.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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



LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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

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

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

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



Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

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

København, den 26. marts 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael Sten Larsen
statsaut. revisor
mne10488

Jette Kjær Bach
statsaut. revisor
mne19812





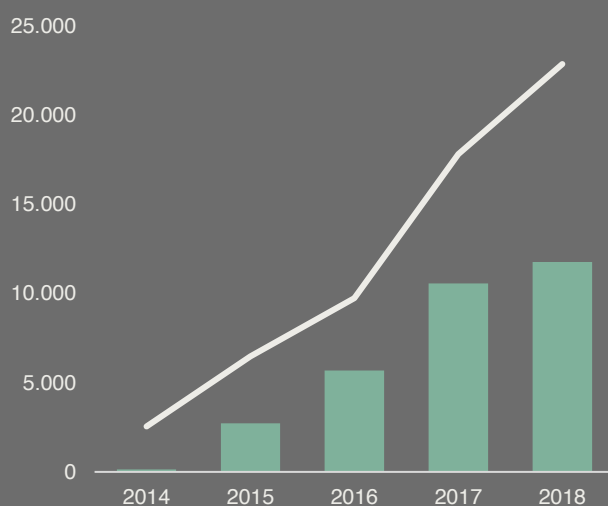
FINSSENSVEJ 78 (3&4 ETAGE)



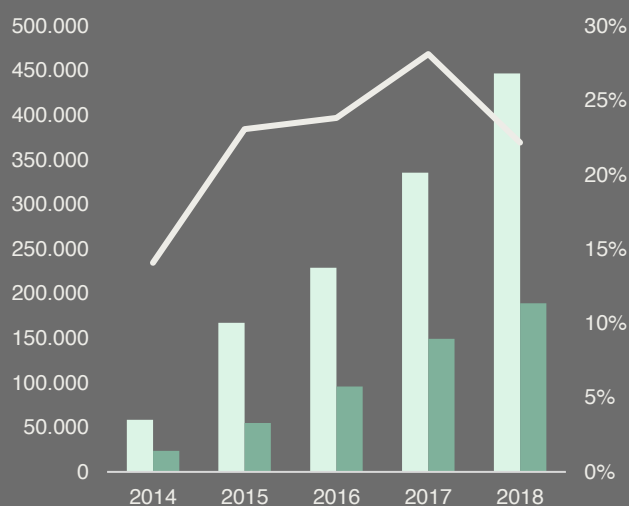


HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	DKK '000	22.868	17.812	9.736	6.483	2.549
Bruttoresultat	DKK '000	17.378	14.720	7.868	4.418	5.350
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK '000	11.767	10.561	5.680	2.729	136
Resultat før kurs og værdireg (EBVAT)	DKK '000	6.194	5.122	2.934	1.012	2.666
Resultat før skat	DKK '000	47.664	34.814	17.293	9.026	2.733
Totalindkomst i alt	DKK '000	37.483	34.465	17.933	9.026	2.406
Balance						
Egenkapital	DKK '000	189.193	149.277	95.908	54.735	23.527
Balancesum	DKK '000	471.682	364.941	238.529	173.206	62.674
Materielle aktiver	DKK '000	448.788	337.097	229.015	167.305	58.246
Kortfristede aktiver	DKK '000	22.894	27.844	9.514	5.901	3.458
Rentebærende gæld	DKK '000	257.493	203.219	127.475	80.152	29.304
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	10.275	30.879	1.188	694	4.719
Investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	-70.700	-95.935	-41.920	-68.485	-29.535
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	56.739	81.042	42.463	70.320	26.336
I alt	DKK '000	-3.686	15.986	1.731	2.529	1.520
Regnskabsrelaterede nøgletal						
Egenkapitalforretning (ROE)	%	22,15	28,11	23,81	23,07	14,07
Soliditet	%	40,11	40,90	40,21	31,60	37,54
Loan to value	%	57,65	60,54	60,40	66,56	55,41
Ændring markedsværdi +0,5% afkastkrav	DKK '000	-43.319	-30.075	-19.206	-15.295	-6.035
Ændring markedsværdi -0,5% afkastkrav	DKK '000	55.696	38.945	24.790	19.046	7.457
Vægtet afkastkrav	%	4,38	4,29	4,54	4,94	4,86



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



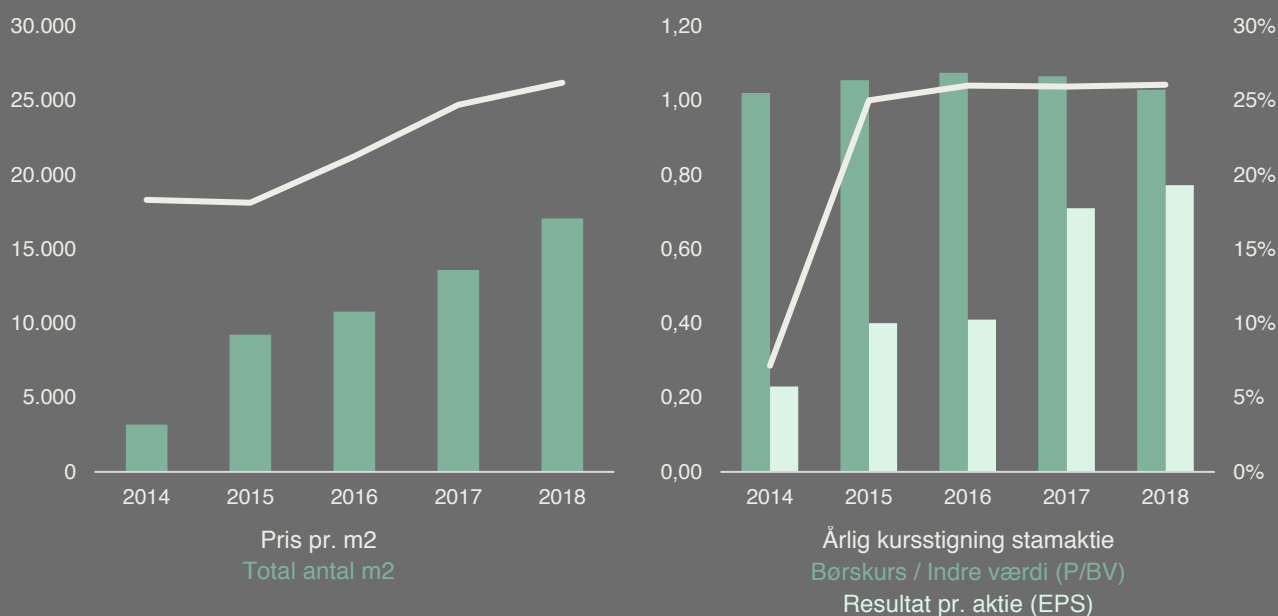
Egenkapitalforretning (ROE)%
Egenkapital DKK '000
Materielle aktiver DKK '000



Aktierelaterede nøgletal		2018	2017	2016	2015	2014
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	3,00	2,38	1,89	1,50	1,20
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	1,85	1,80	1,60		
Indre værdi pr. aktie (præf. indløses)	DKK	2,93	2,24	1,76	1,42	1,18
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	1,02	1,06	1,07	1,05	1,02
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,77	0,71	0,41	0,40	0,23
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,75	0,71	0,41	0,40	0,23
Price earnings (PE)	x	4,00	3,35	4,61	3,75	5,22
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	45.500	45.500	45.500	38.475	20.000
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	29.667	27.167	9.000		
Antal aktier ultimo	stk. '000	75.167	72.667	54.500	38.475	20.000
Markedsværdi	DKK '000	191.384	157.190	100.395	57.713	24.000

Ejendomsrelaterede nøgletal

Total antal kvadratmeter	m2	17.068	13.593	10.789	9.238	3.184
Dagsværdi pr. m2	DKK	26.169	24.693	21.227	18.111	18.293
Lejæændring på +/- DKK 100 pr. m2	DKK '000	1.707	1.359	1.079	924	318
EBIT ændres med +/-	%	14,51	12,87	18,99	33,85	234,12
Markedsværdien ændres +/-	DKK '000	39.746	30.424	22.610	17.909	6.409
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	55.696	38.945	24.790	19.046	5.825
Dagsværdi pr. m2	DKK	29.449	27.558	23.524	20.172	20.123
Egenkapital	DKK '000	244.890	188.222	120.698	73.781	29.352
Indre værdi pr. aktie (præf indløses til 1,75)	DKK	4,12	3,09	2,31	1,92	1,47
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	-43.319	-30.075	-19.206	-15.295	-4.700
Dagsværdi pr. m2	DKK	23.644	22.480	19.447	16.455	16.817
Egenkapital	DKK '000	145.875	119.202	76.702	39.440	18.827
Indre værdi pr. aktie (præf. indløses ikke)	DKK	1,94	1,64	1,41	1,03	0,94



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S realiserede i 2018 et nettoresultat på kr. 37,5 mio. mod kr. 34,5 mio. for 2017. Resultatet før værdireguleringer af ejendomme og gæld udgør et overskud på kr. 6,2 mio. mod kr. 5,1 mio. for 2017. Dermed er de udmeldte forventninger om et nettoresultat i 2018, som er højere end for 2017, hvor nettoresultatet var kr. 34,5 mio., og et resultat før værdiregulering af ejendomme og gæld samt skat på mellem kr. 6,5 mio. og kr. 8,0 mio. i det væsentligste nået. Resultat før skat blev i 2018 realiseret med kr. 47,7 mio. mod kr. 35,8 mio. for 2017.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital er ultimo 2018 opgjort til kr. 189,2 mio. mod kr. 149,3 mio. ultimo 2017. Soliditetsgraden for 2018 er 40,1% mod 40,9% i 2017.

Ledelsen i Copenhagen Capital har i regnskabsåret 2018 udarbejdet og iværksat forretningsplanen *Vision2020* med et overordnet mål om en forrentning af selskabets egenkapital med 8%, beregnet før værdireguleringer af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat. *Vision2020* tager udgangspunkt i følgende forventninger til aktiviteten ultimo 2020:

- Balance på kr. 1.000 mio.
- Administrationskapacitet på 500 lejemål
- 100 lejemål i Copenhagen Suites

Lars Falster er i august 2018 tiltrådt som administrerende direktør for Copenhagen Capital A/S med henblik på at koordinere eksekveringen af forretningsplanen.

Copenhagen Capital A/S har i 2018 overtaget ejendommene beliggende Ingemannsvej 3 A-C, 1864 Frederiksberg C, Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj og Reverdilsgade 5, 1701 København V, og iværksat opførelsen af 18 ungdomsboliger på taget af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Ejendommen Reverdilsgade 5, 1701 København V er, efter udarbejdelse af koncept for hotellejligheder, videresolgt med en fortjeneste på kr. 6,5 mio. efter skat.

KAPITALUDVIDELSE MED PRÆFERENCEAKTIER

Til finansiering af Copenhagen Capital A/S' fortsatte vækst blev der i 2018 udstedt 2,5 mio. stk. præferenceaktier til kurs 1,75 pr. aktie. Aktieudstedelsen medførte et kontant bruttoprovenu på kr. 4,4 mio. Præferenceaktierne har en fortrinsret til 8% udbytte, men til gengæld ingen stemmeret. Herudover gælder, at Copenhagen Capital A/S kan kræve aktierne indløst til forud aftalte kurser, henholdsvis kurs 1,75 i 2020 og kurs 2,00 i 2024.

KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital har i regnskabsåret 2018 overtaget ejendommene Ingemannsvej 3A, B og C, 1964 Frederiksberg C, Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj og Reverdilsgade 5, 1701 København V, samt igangsat opførelsen af 18 ungdomsboliger på taget af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N.

Ingemannsvej 3 A, B & C, 1964 Frederiksberg C er opført i 1935, og er en boligudlejningsejendom på 2.083 m², som består af 19 boliglejemål, 10 klubværelser og 5 erhvervslejemål. Ejendommen er erhvervet gennem overtagelse af samtlige anparter i Ingemannsvej 3 ApS på baggrund af en værdiansættelse på kr. 50,6 mio., svarende til et startafkast på ca. 3,5%. I 2018 er der renoveret flere lejligheder i ejendommen, samt iværksat en renovering af ejendommens baghus og erhvervslejemål med en stigning af lejen til følge.

Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj er opført i 1960, og er en boligudlejningsejendom på 1.421 m², som består af 11 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Ejendommen er overtaget 1. april 2018 for en kontant købesum på kr. 24,3 mio., svarende til et startafkast på 4,5%. Siden overtagelsen er der sket istandsættelser af flere lejligheder og et erhvervslejemål, som efterfølgende er udlejet til en højere leje.

Med henblik på at udvikle Copenhagen Suites konceptet erhvervede Copenhagen Capital A/S i sommeren 2018 ejendommen Reverdilsgade 5, 1701 København V. Ejendommen er opført i 1898, og er en kombineret hotel- og



boligudlejningsejendom med et samlet areal på 932 m², beliggende meget tæt på Københavns Hovedbanegård. I samarbejde med et anerkendt arkitektfirma udarbejdedes et koncept for ombygning af ejendommen til lejlighedshotel.

NYBYGGERI OG INVESTERINGER

Copenhagen Capital A/S har i 2018 igangsat opførelsen af 18 ungdomsboliger med et samlet areal på 846 m², på taget af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Byggeriet forventes at være færdiggjort i efteråret 2019. Projektet har været undervejs siden 2016, og Copenhagen Capital A/S ser frem til at være med til at udvikle denne del af Nørrebro.

SALG AF EJENDOMME

Copenhagen Capital A/S modtager løbende henvendelser fra ejendomsmæglere samt direkte fra danske og internationale investorer. Efter en grundig due diligence proces kunne salget af ejendommen Reverdilsgade 5, 1701 København V offentliggøres den 4. oktober 2018.

Ejendommen blev solgt til en samlet værdiansættelse på kr. 32,5 mio., og handlen blev gennemført ved en selskabsoverdragelse. I forhold til Copenhagen Capital A/S' kostpris på ejendommen, betød salget, at der i selskabets ejertid på under 3 måneder skete en værditilvækst på kr. 6,5 mio. efter indregning af skat. Værditilvæksten skyldes en kombination af Copenhagen Capital A/S' udvikling af et koncept for ejendommen samt et stærkt ejendomsmarked i perioden.

UDVIKLING I ØKONOMISKE OG FINANSIELLE FORHOLD

Resultatet for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 blev et overskud før skat på kr. 45,7 mio. mod kr. 35,8 mio. for samme periode 2017. Periodens resultat af primær drift før værdireguleringer og skat er opgjort til kr. 6,2 mio. mod kr. 5,1 mio. for samme periode i 2017. Personale- og administrationsomkostninger blev kr. 2,9 mio. mod kr. 2,2 mio. i samme periode i 2017. Stigningen kan henføres til yderligere personale i forbindelse med virksomhedens vækst og fokus på nye forretningsområder inden for administration af fremmede ejendomme samt udlejning af servicede lejligheder.

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet, dog påvirket af tomgang i forbindelse med reovering af samlet 9 lejligheder (ejendommene Ewaldsgade 6, 2200 København N, Fanøgade 35-37, 2100 København Ø, Esthersvej 12, 2900 Hellerup og Prinsessegade 61-63, 1422 København K) samt tomgang i 3 erhvervslejemål (ejendommene Vestergade 4-6, 1456 København K og Heimdalsgade 39, 2200 København N), hvoraf 2 af dem siden er gendulejet til en højere leje. De finansielle omkostninger har været forøget blandt andet som følge af garantiprovisioner på grund af sagsbehandlingstid hos myndighederne.

Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) blev herefter kr. 11,8 mio. mod kr. 10,6 mio. for 2017. Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev kr. 5,6 mio. mod kr. 5,4 mio. for 2017. Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 6,2 mio. mod kr. 5,1 mio. i 2017.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er i 2018 reguleret med kr. 34,9 mio., og udgør ultimo perioden kr. 446,6 mio. mod kr. 335,7 mio. ultimo 2017. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2018 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,38% (31. december 2017: 4,29%). Den væsentligste del af periodens positive værdireguleringer kan således henføres til driftsforbedringer i ejendommene. Hertil kommer den ovenfor omtalte realiserede avance på kr. 6,5 mio. (2017: kr. 8,3 mio.)

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på kr. 37,5 mio. mod kr. 34,5 mio. for 2017.

Copenhagen Capital A/S' forventninger til nettoresultatet for 2018 har været udmeldt som højere end for 2017, hvor nettoresultatet var kr. 34,5 mio., hvilket er realiseret. Før værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat (EBVAT) var forventningerne mellem kr. 6,5 og 8,0 mio., hvilket Copenhagen Capital A/S i det væsentligste har nået.

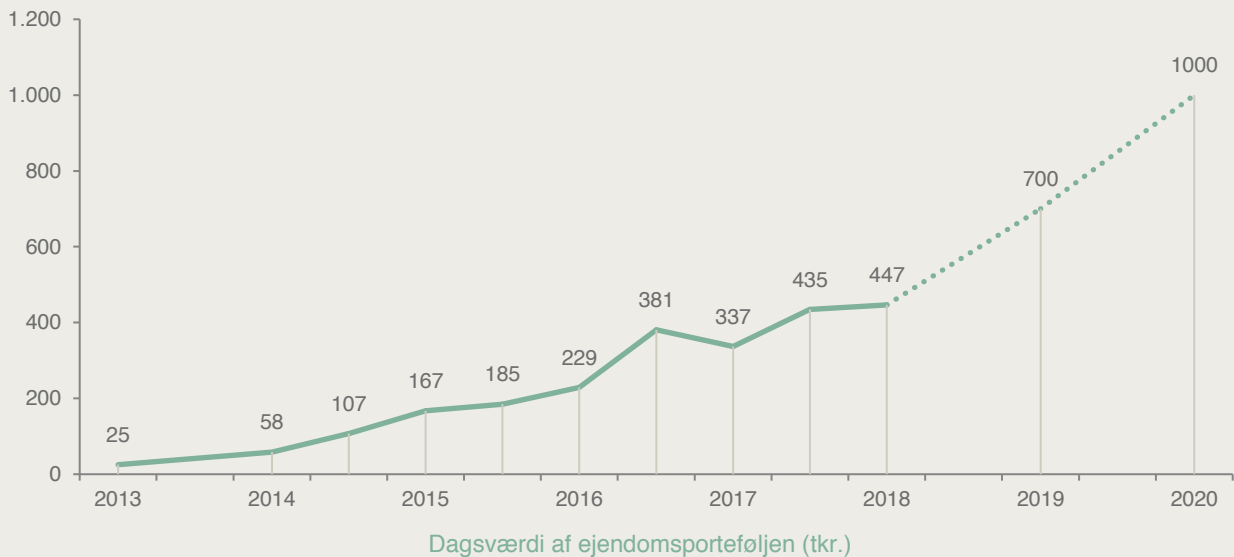


EJENDOMSPORTEFØLJEN

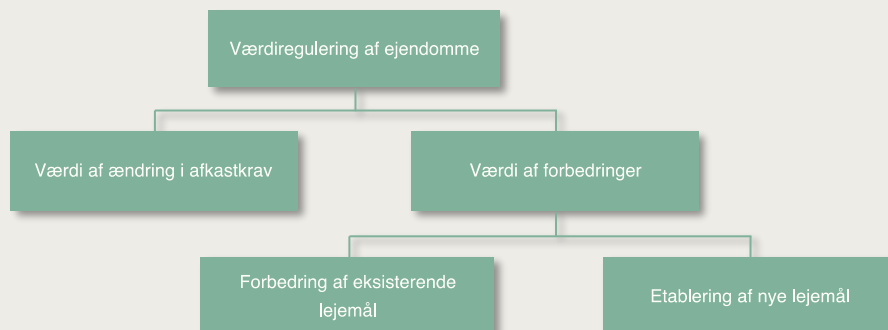
Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel, og stor investorinteresse og aktivitet. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje, der ikke kan imødekomme efterspørgslen fra såvel nationale som internationale investorer. Sælgerne forventer højere priser, hvorfor køberne udviser lidt større tilbageholdenhed i forhold til 2017. Sammenhold med den politiske stabilitet og de gunstige finansieringsforhold med rekordlave renter, så har ejendomspriserne i Storkøbenhavn været stabile efter faldende afkastniveauer fra 2016 til primo 2018.

Selskabets ejendomsportefølje består pr. 31. december 2018 af 13 ejendomme med 175 lejemål til en værdi på kr. 446,7 mio. Med overtagelsen af ejendommen Finsensvej 78 3&4, 2000 Frederiksberg for en købesum på kr. 47,0 mio., opfyldes det udmeldte balancemål på kr. 500 mio. ultimo 2018.

Udvidelsen af ejendomsporteføljen forventes at fortsætte, og balancemålet er i forretningsplanen *Vision 2020* forhøjet til kr. 1.000 mio. ultimo 2020. Der forhandles løbende om nye ejendoms køb, men efterspørgslen efter gode investeringsejendomme er fortsat stor, så markedet følges tæt. Copenhagen Capital A/S vil til stadighed være fokuseret på en optimering af driftsindtjeningen, og en realisering af det langsigtede mål om en forrentning af egenkapitalen på minimum 8% p.a. beregnet før værdireguleringer af selskabets ejendomme, gæld og skat.

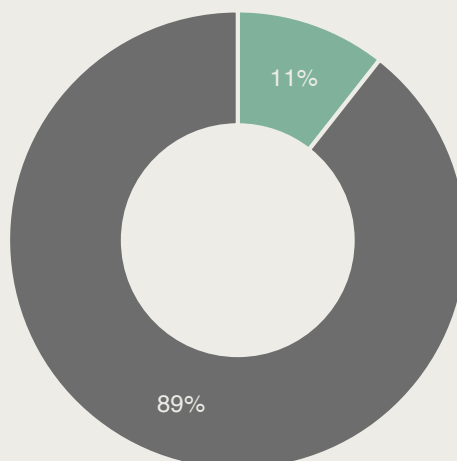


Værdireguleringerne af Copenhagen Capital A/S' ejendommen er for 2018 opgjort til kr. 34,9 mio. Værdireguleringen drives af 2 underliggende faktorer, 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav og andre konjunkturpåvirkninger' samt 'de fremtidige driftsforbedringer' i selskabets ejendomme. Forbedringer af selskabets ejendomme kommer primært af stigninger i lejeindtægterne, dels som følge af inflationsregulering af lejen og dels ved istandsættelse af eksisterende lejemål samt etablering af nye lejemål i eksempelvis tagetagen.



I 2018 er værdireguleringerne i væsentligt omfang drevet af forbedringer, hvor 89% af værdireguleringen kan henføres til driftsforbedringer fra den løbende udvikling af ejendommene og regulering af lejeindtægterne, mens de resterende 11% er afledt af den generelle markedskonjunktur.

Fordeling af værdiregulering



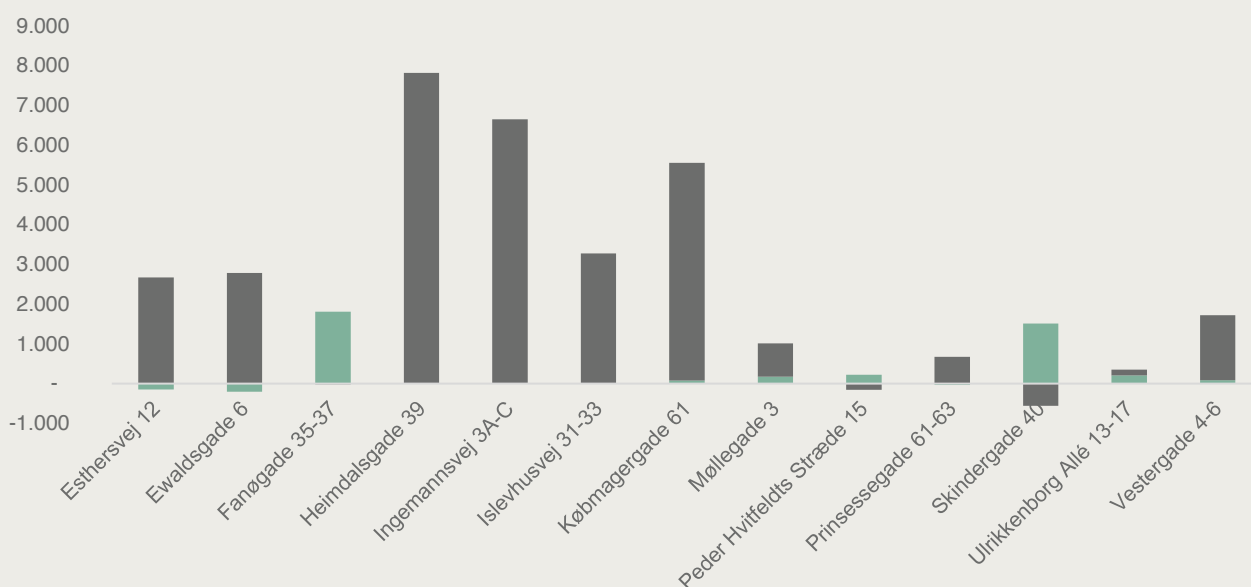
Værdiregulering, der kan henføres til driftsforbedringer, løbende udvikling samt regulering af lejen

Værdi af ændringer i afkastkrav

En analyse af de enkelte ejendomme viser, at de højeste nominelle værdireguleringer er foretaget på Heimdalsgade 39, Ingemannsvej 3A-C, Købmagergade 61 og Islevhusvej 31-33. Der er forskellige årsager til de fire reguleringer:

For Heimdalsgade 39 er indregnet værdien af byggeretterne til ungdomsboliger, værdien af det færdige projekt (færdiggørelse forventes i efteråret 2019) og de estimerede projektkomkostninger. Afkastkravet på de allerede eksisterende lejemål er uændret. På Ingemannsvej 3A-C er der foretaget en renovering af et erhvervslokale, som har medført en lejestigning, ligesom 2 lejligheder er renoveret og gendulejet til et højere lejeniveau, det bidrager positivt til den fremadrettede drift. Islevhusvej 31-33 er købt til en god pris i forhold til den nuværende vurdering, ligesom der er istandsat flere lejemål i ejendommen, der er udlejet til et højere niveau. På Købmagergade 61 er dækningsafgiften frafaldet efter konvertering af areal fra erhverv til bolig, ligesom gendulejning af butikkerne har ført til lejestigninger.

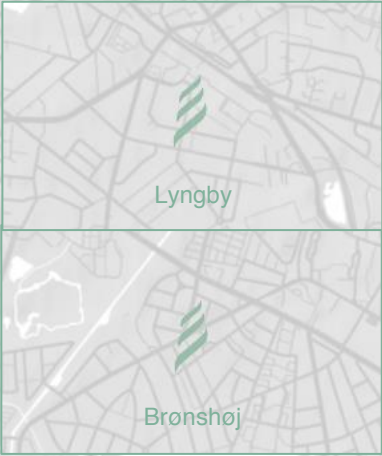
På porteføljens resterende ejendomme er det kun Fanøgade 35-37 og Skindergade 40, hvor der er sket en ændring af afkastkravet, idet begge er faldet med 0,25% til 3,75%.



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

Værdi af ændringer i afkastkrav (tkr.)







MARKEDSPROGNOSE

EJENDOMSMARKEDET GENERELT

Danmark er et attraktivt land for mange investorer ud fra et makroøkonomisk perspektiv. Danmark betragtes som et stabilt og sikkert land med en god investeringsmæssig infrastruktur, renteniveauet har været historisk lavt, både for korte og lange renter, der findes attraktive realkredit finansieringsløsninger, ligesom der er forholdsvis lave transaktionsomkostninger. Disse forhold har medført et boom i investeringerne, og har tilført risikovillig kapital til det danske ejendomsmarked fra såvel danske og internationale investorer og fonde.

Stigende allokering af kapital til ejendomsinvesteringer blandt danske institutionelle investorer og internationale fonde samt forøgede krav til compliance betyder, at der sker en professionalisering af den måde som ejendommene drives og udvikles.

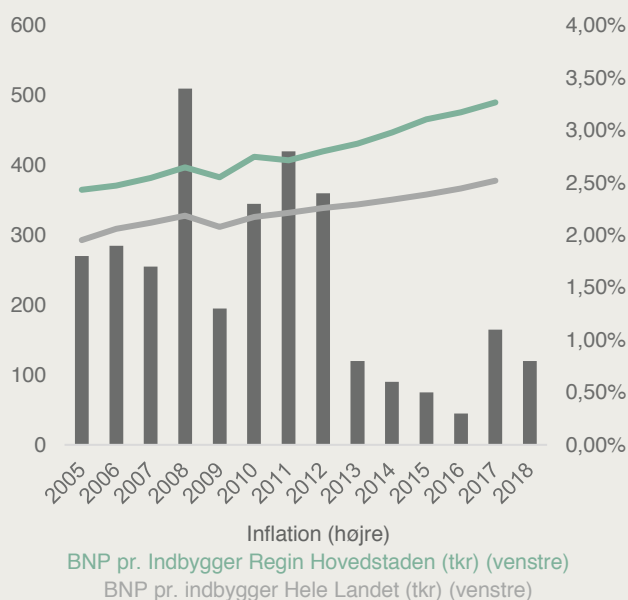
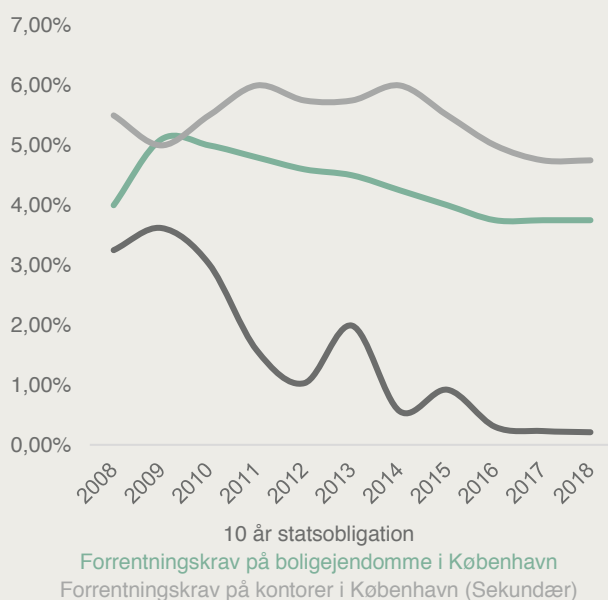
De store placeringsønsker har været med til at skabe en større efterspørgsel på ejendomme, og store porteføljer handles til højere priser. Fra politisk side er der blandede holdninger til de udenlandske investorer, da deres strategiske og forretningsmæssige fremgangsmåde kan være anderledes end sædvanen i det danske marked.

LÅNEMARKEDET GENERELT

Lånemarkedet i Danmark er attraktivt for investorer, da markedet er præget af historisk lave renter kombineret med låntyper, som ikke er tilgængelige i mange lande, hvilket giver en række af muligheder og sikkerhed for investorerne.

I Danmark er vi i høj grad præget af renteutviklingen i den Europæiske Centralbank (ECB), og dermed af udviklingen i økonomierne i Europa og resten af Verden. Hos ECB er opkøbet af obligationer ophørt med udgangen af 2018, men forventninger om lavere vækst i Eurozonen og usikkerhed omkring Storbritanniens udtræden af EU betyder, at signaler fra ECB ikke længere er i retning af stigende korte renter i 2019. USA er længere fremme i konjunkturforløbet, men også hos den Amerikanske Centralbank FED er der signaler uændret rente, bl.a. som følge af USA's handelsforhold til Kina og en generel usikkerhed omkring økonomiernes tilstand.

Copenhagen Capital A/S overvåger løbende udviklingen i rente- og lånemarkedet. Udgangspunktet er, at ejendomsinvestering er langsigtet og, at finansieringsomkostningerne derfor bør være kendte og forudsigelige.



EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

Markedet for investeringsejendomme i Storkøbenhavn er i konstant udvikling. På nuværende tidspunkt er omkring halvdelen af transaktionerne præget af udenlandske købere, som finder de danske makroøkonomiske og demografiske forhold attraktive.

Hovedstadsregionen er begunstiget af en række kulturelle samt infrastrukturelle forhold. Byen tiltrækker mange mennesker, organisationer, virksomheder samt turister fra forskellige baggrunde, med diversificerede tankegange og mange nye ideer, som er med til at udvikler byen. Københavns Lufthavn, som er blandt Skandinaviens største, Københavns Havn, som tiltrækker internationale krydstogtskibe, og Københavns centrum og brokvarterer, som løbende udvides inden for handel og restauration. København har et velfungerende S-togs- og metronet, som forventes at blive udvidet med Cityringen i 2019, Nordhavnslinjen i 2020 og Sydhavnslinjen i 2024. København er ligeledes forbundet til Sverige via Øresundsbroen, hvor Øresundsregionen har et opland på ca. 3.8 mio. indbyggere. Herudover bliver et stigende antal større events afholdt i Danmark, f.eks. VM i ishockey og håndbold som blev afholdt i 2018, eller Tour de France-start som afholdes i 2021, som giver København eksponering til omverden.

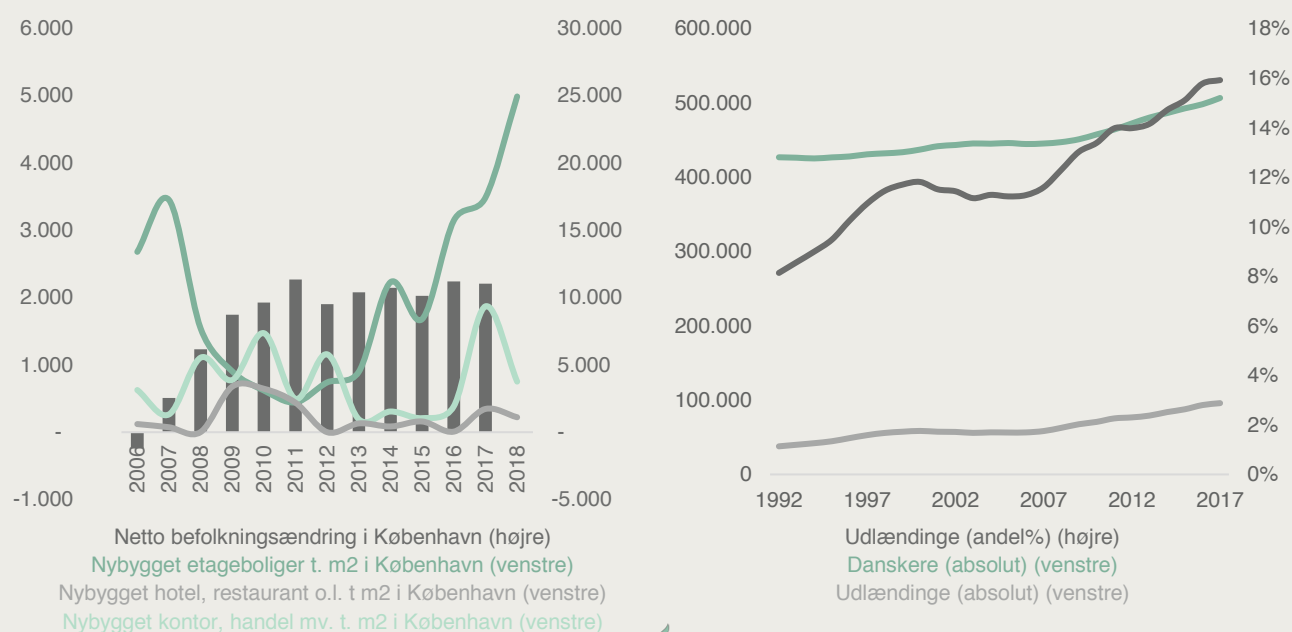
Københavns Kommune forventer, at befolkningen vil vokse med omkring 10.000 nettotilflyttere årligt frem mod 2025. Blandt de tilflyttende forventes et stort antal af udlændinge, som kommer til København for at studere eller som et led i deres professionelle karriere hos større danske virksomheder. Det er bemærkelsesværdigt at antallet af udlændinge, som bor i København, er steget fra ca. 8 % i 1992 til ca. 16 % ved udgangen af 2017.

Markedsudviklingen inden for nybyggeri i Københavns området viser, at nybyggeri af boligejendomme er i stærk vækst. Et større udbud i boligejendomme forventes at være med til at imødekomme efterspørgslen blandt boliger i København. I 2018 blev der udført knap 3 mio. bolig kvadratmeter, hvilket er det højeste siden finanskrisen. Til sammenligning blev der opført ca. 0,6 mio. kontor- og handelsejendoms kvadratmeter.

Over det seneste år har forholdet mellem nybyggeri i bolig og erhverv ændret sig. Erhverv er faldet med 19 % fra 4. kv. 2017 til 4. kv. 2018, hvor der samtidig har været en stigning for nybygget beboelse på 26 %. Københavns Kommunes krav om en gennemsnitsstørrelse på 95 kvadratmeter pr. lejlighed og en mindstestørrelse på 65 kvadratmeter har betydet, at marked har svært ved at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre boliger.

En stor del af tilflytterne prioriterer beliggenhed og har ikke budget til de store boliger, og Copenhagen Capital A/S ser fortsat et stort potentiale for velbeliggende og stationsnære ejendomme med små enheder. Velbeliggende erhvervsejendomme er også fortsat efterspurgt blandt lejere og brugere.

Der arbejdes fra myndighedernes side med at finde nye arealer til at bygge nyt på, og der er fremlagt planer om at udvikle en ny bydel bestående af Lynetteholmen og Refshaleøen, hvor det er hensigten at skabe 50.000 boliger og 35.000 arbejdspladser, men perspektiverne er lange og området forventes først færdigudviklet i 2070.



FORRETNINGSGRUNDLAG

Copenhagen Capital A/S er et børsnoteret investeringsselskab, hvis aktivitet er investering i og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i København via direkte eller indirekte ejerskab. Investeringerne foretages ud fra grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene bliver løbende moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere, og for at forbedre ejendommens rentabilitet.

Copenhagen Capital A/S har fokus på den direkte drift af selskabets ejendomme og guider derfor i forhold hertil. Internationale regnskabsstandarder for børsnoterede selskaber kræver, at der sker løbende værdireguleringer af ejendomme og gæld til markedsværdi, hvilket kan være betydelige i såvel positiv som negativ retning. Da en stor andel af selskabets ejendomme er boligejendomme, der opnår en bedre drift ved udskiftning af lejere, og da der årligt sker en inflationsbaseret regulering af erhvervskontrakterne, vil der alene som følge heraf kunne forventes en årlig positiv værdiregulering af Copenhagen Capital A/S ejendomme.

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

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

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

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

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

Copenhagen Capital A/S har siden 2014 opbygget en fuld egenadministration, med henblik på at kunne håndtere en ejendomsportefølje svarende til strategimålet om en balance på kr. 1.000 mio. ultimo 2020. Der tages tillige eksterne ejendomme i administration i det omfang, det vurderes at være attraktivt.

COPENHAGEN CAPITAL A/S - MODERSELSKABET

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

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



COPENHAGEN SUITES – SERVICEREDE LEJLIGHEDER

Det stigende antal udlændinge, som i kortere eller længere perioder er bosat i København, eksempelvis grundet arbejde eller studie, søger en fleksibel og effektiv løsning i forhold til bolig/opholdssted. De søger møblerede, indflytningsklare og velbeliggende lejemål i nærhed af byens tilbud i form af underholdning, butikker og restauranter.

'Copenhagen Suites' er et koncept, som tilbyder fuldt møblerede og indflytningsklare lejligheder i kortere eller længere perioder, med en prisstruktur som tilpasses markedet, og lejernes individuelle ønsker og behov.

Copenhagen Suites ApS driver ultimo 2018 30 lejemål, og har et mål om et voksende antal servicerede lejligheder frem til 2020 for at møde den øgede efterspørgsel. Mange af lejlighederne forventes at være beliggende i ejendomme, som ejes af koncernen, men også fremmede lejligheder og ejendomme vil blive lejet. Igennem 2018 har selskabet etableret gode forbindelser til diverse relocation bureauer, som kommer med størstedelen af selskabets lejere.

COPENHAGEN PROPERTY MANAGEMENT – EKSTERN EJEDNOMSADMINISTRATION

Der er en stigende efterspørgsel efter professionel ejendomsadministration i takt med, at flere investorer har placeret deres formuer i ejendomme over de seneste år. Copenhagen Capital har analyseret markedet, og efter dialog med samarbejdspartnere vurderet, at der er et godt marked for at tilbyde total løsninger inden for ejendomsadministration, rettede mod velhavere, som ønsker en personlig og direkte betjening.

'Copenhagen Property Management' er koncernens seneste forretningsområde, og der er allerede indgået aftaler med nogle større kunder. Således er der i starten af 2019 blevet tilknyttet yderligere ansatte og ressourcer.

Copenhagen Property Management vil fokusere på ydelser inden for ejendomsadministration, asset management og finansiell rådgivning, og koncernen har i forvejen højt kompetente nøglepersoner inden for hvert område.

Strategien for Copenhagen Property Management er rettet mod at levere professionel ejendomsadministration, en direkte rådgivning og rapporteringsløsninger, der gør en forskel for kunderne. Dette leveres gennem proaktiv dialog, hvor løsningerne tilpasses kundernes behov.



BEGIVENHEDER EFTER 31.12.2018

Med forventet færdiggørelse i efteråret 2019 har Copenhagen Capital A/S igangsat opførelsen af 18 ungdomsboliger på taget af Heimdalsgade 39, 2200 København N. Værdiansættelsen af ejendommen pr 31.december 2018 afspejler denne investering.

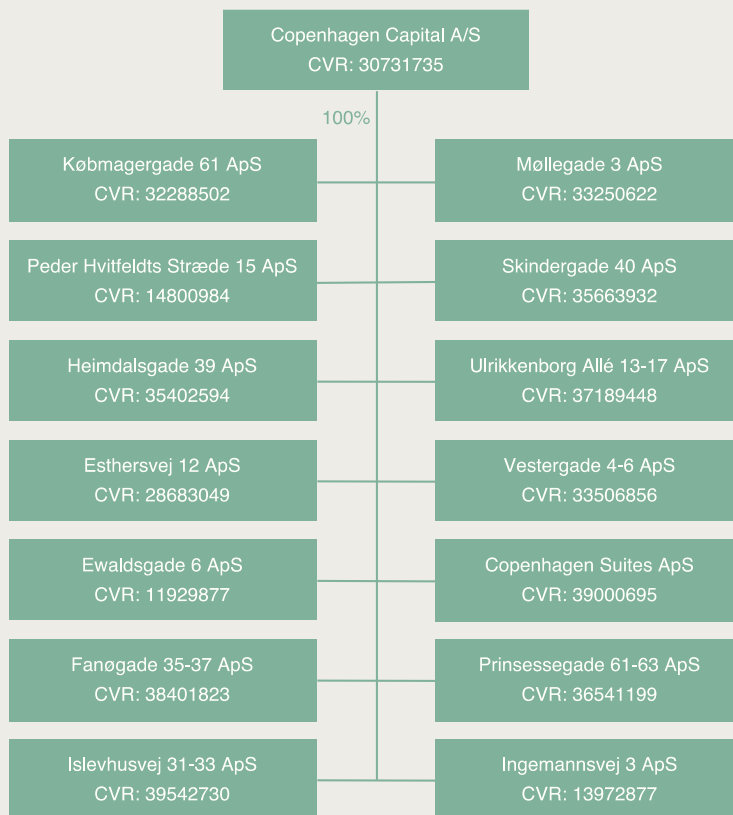
Copenhagen Capital A/S modtog i december 2018 byggetilladelse til opførelse af 2 taglejligheder på Ewaldsgade 6, 2200 København N. Byggeriet er igangsat i marts 2019 med forventet afslutning i løbet af 2019. Værdiansættelsen af ejendommen pr 31. december 2018 afspejler denne investering.

Copenhagen Capital A/S har pr. 1. marts 2019 overtaget ejendommen Finsensvej 78 (3. og 4. etage), 2000 Frederiksberg. Ejendommen er en velbeliggende kontorejendom på Frederiksberg med et areal på 2.071 m² samt 707 m² taghave. Ejendommen er erhvervet til en værdiansættelse på kr. 47,0 mio., der er svarende til et forventet afkast på ca. 6,5%. Købet er sket ved overtagelse af den fulde anpartskapital i J+J+W Ejendomme ApS. I marts 2019 er ejendommen refinansieret, i hvilken sammenhæng der er optaget realkreditlån på kr. 28,1 mio. I forbindelse med købet af ejendommen er der udstedt 1.714.287 stk. 8% Copenhagen Capital A/S 2020/24 præferenceaktier til kurs 1,75.

FORVENTNINGER TIL 2019

For 2019 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem kr. 9,0 og 12,0 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs og skat. Der forventes positive værdireguleringer af selskabets ejendomme for konjunkturpåvirkninger, dels som følge af forventede driftsforbedringer i selskabets ejendomme og dels som følge af indeksregulering af indgåede lejeaftaler.

Der forhandles løbende om nye ejendomskøb med henblik på at indfri Copenhagen Capital A/S' balancemål på kr. 1.000 mio. ultimo 2020. Udfaldet heraf kan påvirke resultatet, og om balancemålet bliver nået.





HEIMDALSGADE 39

RISIKOFAKTORER

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

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

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Copenhagen Capital A/S værdiansætter ejendomme til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det Copenhagen Capital A/S' regnskabsmæssige resultater, samt finansielle stilling, negativt.

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

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

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

Årsregnskab 2018 '000	Værdi*	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Exit yield	Realkredit -lån*	Loan to value	Exit yield -0,5%**	Exit yield +0,5%**
Esthersvej 12, Hellerup	18.627	736	628	108	25.309	4,12%	10.212	54,82%	2.386	- 1.837
Ewaldsgade 6, København N***	24.500	942	860	82	26.009	3,79%	14.520	59,26%	4.246	- 3.186
Fanøgade 35-37, København Ø	35.128	1.062	1.062	0	33.077	3,75%	19.622	55,86%	4.540	- 3.424
Heimdalsgade 39, København N***	43.924	3.394	0	3.394	12.942	5,45%	15.005	34,16%	5.722	- 4.733
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	49.454	2.083	1.552	531	23.742	4,02%	34.903	70,58%	6.478	- 4.891
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	27.712	1.421	900	521	19.502	5,02%	16.841	60,77%	2.743	- 2.157
Købmagergade 61, København K	52.351	903	470	433	57.975	3,91%	26.195	50,04%	6.283	- 4.818
Møllegade 3, København N	21.012	666	581	85	31.550	4,02%	13.518	64,34%	2.714	- 2.143
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	10.906	338	78	260	32.267	4,16%	5.807	53,24%	1.133	- 956
Prinsessegade 61-63, København K	40.930	1.391	1.217	174	29.425	4,03%	21.333	52,12%	5.380	- 4.072
Skindergade 40, København K	26.441	898	898	0	29.444	3,75%	20.639	78,06%	3.469	- 2.653
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	26.159	1.014	1.014	0	25.798	4,00%	17.805	68,07%	3.171	- 2.562
Vestergade 4-6, København K	69.501	2.220	46	2.174	31.307	4,23%	41.092	59,12%	7.431	- 5.887
Total	446.645	17.058	10.041	7.017	26.169	4,38%	257.493	57.65%	55.696	-43.319

*Dagsværdi 31/12-2018

**Ændring i dagsværdi 31/12-2018

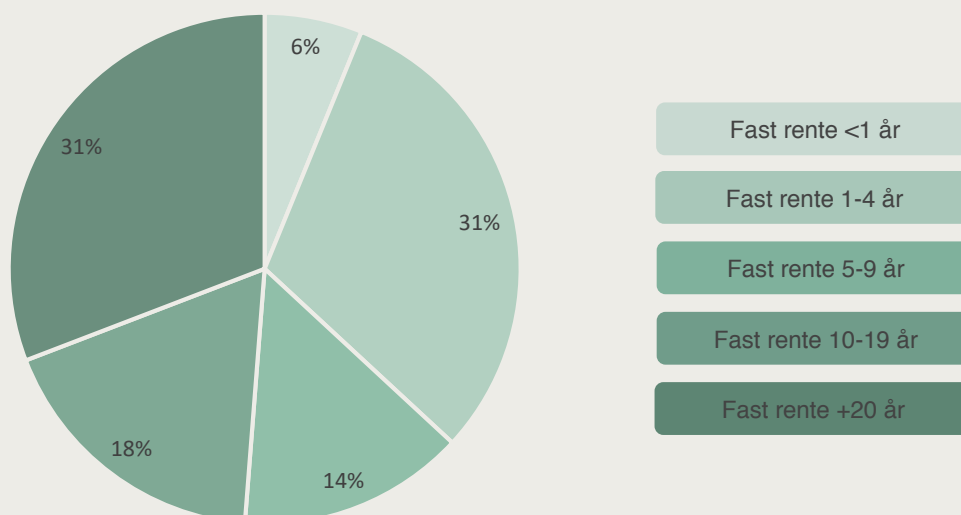
***Areal pr 31/12-2018



FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Selskabet anvender i størst muligt omfang realkreditbelåning til finansiering af ejendomsporteføljen, som optages via banker og realkreditinstitutter. Det er selskabets vurdering, at realkreditlån, hvad angår satser og vilkår, er den mest attraktive finansieringsform. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici, såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Det er koncernens politik, at foretage låneoptagelse ved anvendelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år med eller uden afdrag. Løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet.



Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af 40,1% egenkapital og realkreditlån med lange løbetider samt udskudt skat. Dette er efter ledelsens vurdering en forsvarlig og hensigtsmæssig kapitalstruktur til finansieringen af aktivsiden, som består af investeringsejendomme med lang investeringshorisont.

Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på selskabets resultat, eftersom finansieringsomkostningerne alt andet end lige vil stige sammen med renten. Det er muligt for selskabet at sikre de markedsbestemte renterisici via anvendelse af renteaftale, hvorimod renterisiko, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginer, kan selskabet ikke sikre sig imod. Rente- og kursrisikoen agerer modsat af hinanden, hvorfor afdækning af for eksempel renterisikoen får kursrisikoen til at stige og modsat. Varigheden på Copenhagen Capital A/S' låneportefølje er ultimo 2018 opgjort til 11,3. På porteføljeniveau tilstræbes en varighed der er svarende til varigheden på et 20-årigt fastforrentet annuitetslån. På baggrund af den historisk lave lånerente på realkreditlån med fast rente samt den generelle usikkerhed omkring den fremtidige renteutvikling er der ultimo 2018 sket en delvis låneomlægning til konvertible lån med længere fastrenteperiode, hvorefter varigheden pr. statusdagen er højere, end hvad der tilstræbes.

Likviditetsrisiko

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

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsbæssige udsving i ejendomsværdierne. Copenhagen Capital A/S anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med



opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter og virksomhedshandler, hvor der foreligger tilsagn om endelig finansiering.

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

Kreditrisiko

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

RISICI SOM KAN PÅVIRKE EJENDOMMENS DRIFTSRESULTATER

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

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

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

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

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

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

Udlejningsprocenten

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

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

Kundernes kreditrisiko

Selskabet har fokus på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Copenhagen Capital A/S at afdække kundernes betalingsevne, i det omfang, det findes relevant. Ved indgåelse af lejekontrakter stiller selskabet krav om forudbetalt husleje og depositum til at afdække den væsentligste kreditrisiko. Det kan dog ikke udelukkes, at en eller flere af selskabets kunder i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelse overfor selskabet. I det omfang at forudbetalt husleje og deposita ikke er tilstrækkeligt til at dække denne risiko, medfører det, at selskabet kan få reduceret lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytning samt eventuelle omkostninger ved istandsættelse og indretning til nye lejere.



I selskabets seneste regnskabsår har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,3 mio. svarende til 1,38% af omsætningen i 2018.

Regulering af lejeindtægter

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

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

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

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser, der er juridisk grundlag for at gennemføre, ikke vil være forretningsmæssigt hensigtsmæssige at gennemføre. Copenhagen Capital A/S vil som udlejer afstå fra at gennemføre lejeforhøjelser, som vil medføre forøget tomgang. Selskabet vil dog løbende tilstræbe, at lejen svarer til markedslejen for de enkelte lejemål.

Driftsomkostninger

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

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

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

KØB OG SALG AF EJENDOMME

Køb af ejendomme

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

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

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

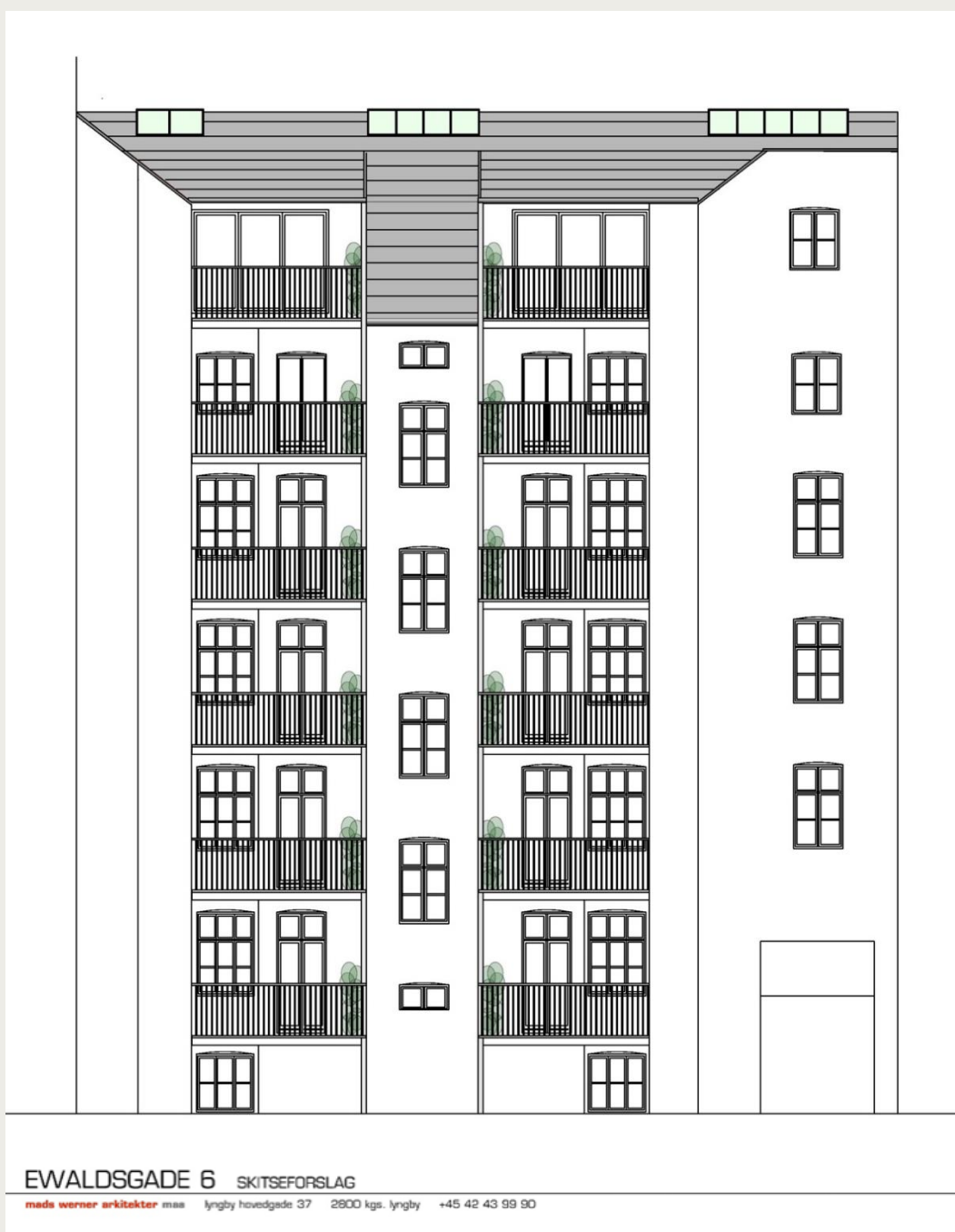
Det er selskabets strategi at fortsætte væksten i såvel aktivitetsomfang samt indtjening, hvilket betyder, at selskabet vil fortsætte opkøb af ejendomme til porteføljen. Det kan dog ikke udelukkes, at muligheden for at købe ejendomme i fremtiden, på vilkår og betingelser der er tilfredsstillende for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



Salg af ejendomme

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

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





EWALDSGADE 6

LEDELSE OG ORGANISATION

BESTYRELSEN

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Mand, født 1954

Advokat og medindehaver af Rialtoadvokater

Indvalgt i bestyrelsen i 2014 formand siden 2017

Antal aktier i selskabet: 200.898 stamaktier, 25.000 præferenceaktier, 875.000 warrants heraf optjent 541.667.

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

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

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

Lars Kallestrup

Mand, født 1960

Uddannet Cand.oecon og har erfaring indenfor CFO Services, Supply Chain Management og strategisk udvikling og eksekvering. Tidligere CEO/CFO for flere store danske og globale virksomheder.

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Antal aktier i selskabet: 375.000 warrants heraf optjent 208.333.

Direktør i Lars Kallestrup Holding ApS og Kallestrup ApS. Direktør og bestyrelsesmedlem i SafePay ApS.

Hans August Lund

Mand, født 1977

Økonom og investor med særlig erfaring inden for bankvæsen og finansiering.

Indvalgt i bestyrelsen i 2018

Antal aktier i selskabet: 2.275.000 stamaktier, 250.000 warrants heraf optjent 83.333.

Medlem af bestyrelsen i Copenhagen Food Collective ApS.

Direktør i H.A.L. Holding ApS, Cofoco Food Holding ApS, Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS, Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS, Driftselskabet Store Kongensgade 90 ApS, AL 119 ApS, Niels Bohrs Alle 2A ApS, Bragesgade 8A ApS, Islands Brygge 11 ApS, Sturlasgade, København ApS, HAL Consult ApS, RM80 ApS, Hermodsgade 24 ApS, Valhøjvej 13e ApS og Engros ApS.

Egil Rindorf

Mand, født 1953

Uddannet HD (Udenrigshandel) og har en mangeårig erfaring i ledende stillinger i den finansielle branche i ind- og udland

Indvalgt i bestyrelsen i 2018

Antal aktier i selskabet: 60.000 stamaktier, 250.000 warrant heraf optjent 83.333.

Formand for bestyrelsen i Kjellerup Wæveri A/S og T2O Egebjerg A/S.

Medlem af bestyrelsen i Lasso X A/S.



DIREKTION

Lars Falster

Mand, født 1966

Tillidserhverv ud over Copenhagen Capital A/S og dets datterselskaber.

Uddannet HD (Finansiering & kreditvæsen), HD (Regnskab & økonomistyring) og MMD (Master of Management Development). Har mere end 30 års erfaring fra ledende stillinger i den finansielle sektor specialiseret i relation til ejendomsbranchen.

Formand for Udlejerforeningen Sjælland, der er en del af interesseorganisationen Danske Udlejere.

Adm. Direktør

Antal aktier i selskabet: 500.000 warrants heraf optjent 145.833.

ORGANISATIONS DIAGRAM FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S



BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSERHVERV

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

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

Bestyrelsen har følgende forretningsadresse:

Copenhagen Capital A/S

Tingskiftevej 5

2900 Hellerup

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

Der er ingen slægtskab mellem individuelle bestyrelses- og/eller direktionsmedlemmer. Bestyrelsen vurderes at være uafhængig af selskabet.

Øvrige oplysninger

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

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

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet forholder sig løbende til rammerne og processerne for god selskabsledelse, og følger anbefalingerne som er udarbejdet af NASDAQ Copenhagen og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra følgende:

- Selskabet har ikke fundet det nødvendigt, bl.a. ud fra selskabets størrelse og antal aktionærer, at udfærdige politik for andre interessenter som f.eks. en politik specifik for investorer.
- Selskabet følger ikke anbefalinger om offentliggørelse af kvartalsrapport som følge af selskabets størrelse samt ressource- og omkostningsforbrug. Selskabet offentliggør periodemeddelelser og halvårsrapport.
- Selskabet finder det ikke nødvendigt, at der i bestyrelsen er en næstformand som følge af selskabets størrelse. Det vurderes, at ved eventuelt forfald fra bestyrelsesformanden, kan et andet bestyrelsesmedlem overtage opgaven eller en ekstraordinær generalforsamling hurtig gennemføres.
- Med udgangspunkt i selskabets størrelse og bestyrelsens arbejdsform vurderes der p.t. ikke at være behov for at nedsætte særskilt ledelsesudvalg. Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand. Alle relevante emner behandles i den samlede bestyrelse.
- Med baggrund i selskabets størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.
- Selskabets generalforsamling har vedtaget en incitamentspolitik, der indeholder mulighed for warrantprogram for derigennem at skabe en incitamentsstruktur, hvor der er sammenfald mellem ledelsens og aktionærernes langsigtede interesser.
- Bestyrelsen har ikke etableret en whistleblower-ordning, idet organisationen er meget lille, hvor de ansatte altid kan rette henvendelse til direktion eller bestyrelsesformand.



- På baggrund af Selskabets begrænsede størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage "politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, miljø og klima, sociale- og medarbejderforhold samt antikorruption".

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2018, og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside, <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>. Ud over denne beskrivelse er der på hjemmesiden i overensstemmelse med anbefalingerne for god selskabsledelse redegjort for, hvordan selskabet opfylder anbefalingernes enkelte punkter.

BESTYRELSENS OPGAVER

Bestyrelsen har vedtaget et årshjul, hvor der én gang årligt sker en revurdering af forhold, der skal indgå i bestyrelsens varetagelse af sine opgaver. Bestyrelsen forholder sig blandt andet løbende til:

- selskabets overordnede strategi med henblik på værdiskabelsen i selskabet
- at selskabets kapital- og aktiestruktur understøtter selskabets strategi og langsigtede værdiskabelse
- forslag om køb og salg af selskaber og ejendomme
- analyse og gennemgang af væsentlige risikoområder
- retningslinjer, ansættelse og aflønning af direktionen. Der foretages en årlig evaluering af samarbejdet med direktionen.

KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

Selskabets bestyrelse består på nuværende tidspunkt af 4 mænd, og selskabet har fokus på kønsfordelingen i bestyrelsen. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, mens bestyrelsen samtidig erkender vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Der stiles efter at få mindst én kvinde i bestyrelsen over de kommende 4 år. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen. Grundet antallet af ansatte, som er mindre end 50, er der ikke fastsat politikker for virksomhedens øvrige ledelsesniveauer. Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen, og der foretages en evaluering af bestyrelsesmedlemmets andre ledelseserhverv i relation til varetagelse af bestyrelsesarbejdet.

Selskabet har vedtaget en vederlagspolitik, og har fast overordnede retningslinjer for incitamentsaflønning af bestyrelse og direktion i Copenhagen Capital A/S, der er offentliggjort på koncernens hjemmeside, <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/>. Bestyrelsen anses som uafhængig af selskabet.

REGNSKABS AFLÆGGELSE, RISIKOSTYRING OG REVISION

Bestyrelsen har i ledelsesberetningen taget stilling til selskabets væsentligste strategiske og forretningsmæssige risici. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for selskabets risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og risikostyringen tillige med overholdelse af relevant lovgivning (compliance). Direktionen sikrer i samarbejde med nøglemedarbejdere, at relevant lovgivning, strategiske- og forretningsmæssige planer efterleves. Samtidig at der er etableret et effektivt kontrolmiljø, som løbende tilpasses koncernens udvikling og aktiviteter.

Der er etableret systemer og kontroller, der kan fange utilsigtede og tilsigtede fejl. Systemer og kontroller revurderes løbende for at minimere risikoen for fejl.

Regnskabsaflæggelsen håndteres af virksomhedens økonomi- og regnskabsfunktion, som håndterer alle virksomheder på tværs af koncernen og foretager konsolidering til koncernregnskabet. Økonomi- og regnskabsfunktionen involverer relevante nøglemedarbejdere for at sikre pålidelig og retvisende udarbejdelse af årsregnskabet. Revisionsudvalget udgøres af den samlede bestyrelse med bestyrelsesformanden som formand. Revisionsudvalget gennemgår årsregnskabet og revisionsprotokol fra selskabets valgte revisor sammen med direktionen forud for generalforsamlingen.

Selskabets valgte revisor deltager sædvanligvis i selskabets generalforsamling og i det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten vedtages.



SAMFUNDSANSVAR OG KLIMA-/MILJØFORHOLD

Copenhagen Capital A/S' investering, drift og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i København samt ejendomsadministration til andre ejendomsjere, er en samfundsgavnlig forretning, der medvirker til at skabe bolig- og erhvervslejemål i København og til at forbedre den københavnske ejendoms masse. Forretningen baserer sig på begreberne *respekt, muligheder og fokus*, og der arbejdes for at sikre et tidssvarende og tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme, også gennem en forøgelse af ejendommens anvendelsesmuligheder.

Copenhagen Capital A/S kan tilslutte sig FN's initiativ for private virksomheder og organisationer, Global Compact, der er baseret på 10 internationalt anerkendte principper inden for arbejdstager- og menneskerettigheder, miljø og antikorrruption.

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

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

Copenhagen Capital A/S' CSR-politik er offentliggjort på selskabets hjemmeside, www.copenhagencapital.dk/investor-relations/politikker/.





MIN FØDSEL

INGEMANNSVEJ 3



AKTIONÆRINFORMATION

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

Copenhagen Capital A/S har i alt 76.880.953 kapitalandele a nom. kr. 1,00 fordelt på 2 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen.

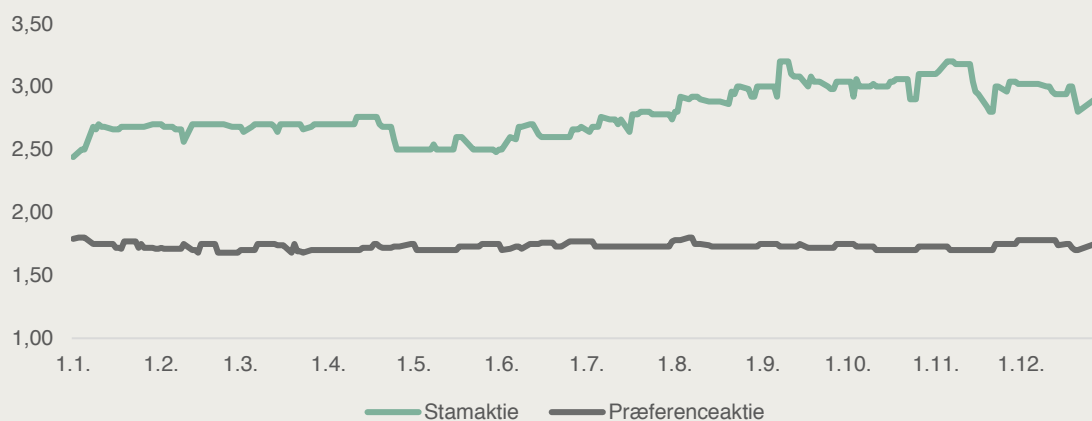
Selskabets aktiekapital består af 45.500.000 stk. stamaktier med fondskode ISIN DK0060093607 og kortnavn CPHCAP ST og 31.380.953 stk. præferenceaktier med fondskode ISIN DK0060732980 og kortnavn CPHCAP PREF.

Stamaktien lukkede året i kurs 3,00, hvilket betød en stigning på 26,05% i 2018, hvor kursen var 2,38.

Præferenceaktien lukkede året i kurs 1,85 svarende til en stigning på 2,78% og et samlet afkast på 7,22% efter indregning af udbytte på kr. 0,08.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året kr. 191.383.332.

Copenhagen Capital A/S stamaktie har over de seneste 3 regnskabsår haft et gennemsnitligt samlede afkast (kursudvikling + udbytte) på 25,99% p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 6,69% p.a., og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 0,96% p.a.





EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S aktiekapital består af i alt 76.880.953 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 76.880.953. Aktierne er opdelt i 2 aktieklasser, 45.500.000 stamaktier og 31.380.953 præferenceaktier. Begge klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihændehaber.

Selskabets bestyrelse er af generalforsamlingen bemyndiget til ad én eller flere gange indtil 1. april 2023, at forhøje selskabets aktiekapital med op til nom. 25.000.000 stk. præferenceaktier med fortegningsret for bestående aktionærer, samt op til nom. 43.619.047 stk. præferenceaktier uden fortegningsret for bestående aktionærer.

Copenhagen Capital A/S har i alt 515 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejer 80,84% af aktiekapitalen. Koncernen ejer ingen egne aktier pr. regnskabsgodkendelsesdagen. Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel
P.W.H. ApS	25 – 33,33 %	25 – 33,33 %
Asminderød Finans ApS	20 – 24,99 %	10 – 14,99 %
Bossen Gruppen ApS	10 – 14,99 %	10 – 14,99 %
Atlas Equity ApS	10 – 14,99 %	10 – 14,99 %
Hans August Lund	5 – 9,99 %	0 – 4,99 %
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	0 – 4,99 %	10 – 14,99 %

UDBYTTEPOLITIK

Copenhagen Capital A/S har igennem de seneste regnskabsførte år ikke betalt udbytte til aktionærerne. Bestyrelsen vil på årets generalforsamling igen stille forslag om, at der ikke betales udbytte til selskabets stamaktier for regnskabsåret 2018.

Selskabet forventer hvert år at udbetale udbytte til selskabets præferenceaktier svarende til 8% af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Udbytte herudover forventes udbetalt, såfremt selskabets likviditet tillader det, og selskabet ikke forventer at skulle anvende likviditeten i forbindelse med forudsete investeringer. Bestyrelsen vil på årets generalforsamling stille forslag om udbetaling af udbytte til selskabets præferenceaktier svarende til 8% af deres nominelle værdi kr. 0,08 pr. aktie.



POLITIK FOR PRÆFERENCEAKTIER

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

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

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

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

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt den 1. maj eller førstkommande bankdag derefter, men kun i det omfang selskabet har truffet beslutning om udbetaling af udbytte på generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktierne i en udlodning, skal ethvert overskydende provenu i forbindelse med udlodninger fra selskabet alene og ubegrænset tilgå indehaverne af stamaktier, idet beløbet fordeles mellem dem pro rata i forhold til deres beholdning af stamaktier.

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

- Såfremt beslutning om indløsning træffes forud for den 1. januar 2020, skal indløsningen ske til en kurs på kr. 1,75 pr. præferenceaktie à kr. 1,00.
- Såfremt beslutningen om indløsningen træffes derefter, men forud for den 1. januar 2024, skal indløsningen ske til en kurs på kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00.
- Såfremt beslutningen om indløsning træffes den 1. januar 2024 eller derefter, skal indløsningskursen være kr. 2,00 pr. præferenceaktie à nom. kr. 1,00 med tillæg af kr. 0,05 pr. år.
- Såfremt beslutning om indløsning ikke er truffet senest 1. januar 2025, kan præferenceaktionærer kræve deres aktier ombyttet til stamaktier i forholdet 1:1.

Kapitalejerne af præferenceaktierne skal ved indløsning, foruden den nævnte kurs pr. præferenceaktie, være berettiget til et beløb svarende til ikke-udloddet præferenceafkast baseret på den ovennævnte årlige forrentning på 8%.

Indløsningen gennemføres på dagen 3 måneder efter, at bestyrelsen har truffet beslutning om indløsning.

Nedenstående graf illustrer IRR ved forskellige anskaffelseskurser pr. 1. marts 2019



GENERALFORSAMLING

Bestyrelsesformand Henrik Bjørn Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem Lars Kallestrup, bestyrelsesmedlem Hans August Lund og bestyrelsesmedlem Egil Rindorf er på genvalg ved generalforsamlingen 2019.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen afholdes d. 29. april 2019, kl. 10:00 på Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.

ØKONOMISK RAPPORTERING

Copenhagen Capital offentliggør hel- og halvårsregnskaber og periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal. Regnskaber og periodemeddelelser offentliggøres på selskabets hjemmeside, www.copenhagencapital.dk

FINANSKALENDER 2019

26. marts 2019	Årsrapport 2018
29. april 2019	Ordinær generalforsamling
14. maj 2019	Periodemeddelelse 1. kvartal 2019
27. august 2019	Halvårsrapport 2019
12. november 2019	Periodemeddelelse 3. kvartal 2019

INVESTORKONTAKT

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

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til

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



KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
Nettoomsætning	10	22.868	17.812	4.808	4.266
Driftsomkostninger ejendomme	10	-5.490	-3.092	0	0
Bruttoresultat		17.378	14.720	4.808	4.266
Personaleomkostninger	3	-2.866	-2.217	-2.924	-2.159
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	8	-443	-160	-119	-23
Andre eksterne omkostninger	4	-2.303	-1.782	-2.021	-1.924
Resultat før finansielle poster (EBIT)		11.767	10.561	-256	160
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	9	0	0	24.603	18.841
Finansielle indtægter	5	24	8	9.232	2.754
Finansielle omkostninger	6	-5.597	-5.447	-1.365	-168
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)		6.194	5.122	32.214	21.587
Dagsværdiregulering af ejendomme	10	34.877	27.662	0	0
Gevinst fra salg af ejendomme/dattervirksomheder		6.534	8.276	6.936	13.485
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	19	59	-5.245	0	0
Resultat før skat		47.664	35.814	39.150	35.072
Skat af årets resultat	7	-10.181	-1.349	-1.667	-607
Årets resultat/totalindkomst		37.483	34.465	37.483	34.465
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	0,77	0,71		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)	20	0,75	0,71		



Balance pr. 31. december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Aktiver	Note	2018	2017	2018	2017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	2.143	1.444	320	423
Investeringsjendomme	10	446.645	335.653	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	68.461	91.887
Udskudt skat	12	0	0	5.016	6.683
Langfristede aktiver		448.788	337.097	73.797	98.993
Varebeholdninger		11	0	0	0
Tilgodehavender fra salg	13	1.588	369	685	162
Tilgodehavender hos dattervirksomheder			0	122.993	47.859
Andre tilgodehavender		1.762	4.256	101	2.418
Likvide beholdninger	14	19.533	23.219	9.123	17.525
Kortfristede aktiver		22.894	27.844	132.902	67.964
Aktiver i alt		471.682	364.941	206.699	166.957
Passiver					
Aktiekapital	15	75.167	72.667	75.167	72.667
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	21.219	16.446
Overført resultat		111.934	74.518	90.715	58.073
Egenkapital		189.193	149.277	189.193	149.278
Realkreditgæld	18	252.595	199.214	0	0
Deposita		7.314	4.383	0	0
Udskudt skat	12	12.279	2.963	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		368	318	0	0
Langfristede forpligtelser		272.555	206.878	0	0
Kortfristet del af realkreditgæld	18	4.898	4.005	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	16.819	17.194
Anden gæld		5.037	4.781	688	485
Kortfristede forpligtelser		9.934	8.786	17.507	17.679
Passiver i alt		471.682	364.941	206.699	166.957



Egenkapital opgørelse ('000)	Koncern					
	Selskabskapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
2018						
Egenkapital primo						
Egenkapital 1. januar 2018	72.667	17.633	2.092	2.173	54.711	149.277
Totalindkomst i 2018						
Resultatdisponering	0	0	0	2.373	35.108	37.481
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	2.373	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	-136	-136
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.173	0	-2.173
Transaktioner med ejere i alt	2.500	1.874	0	-2.173	233	2.433
Egenkapital ultimo	75.167	19.507	2.092	2.373	90.051	189.193
2017						
Egenkapital primo						
Egenkapital 1. januar 2017	54.500	14.000	2.092	720	24.596	95.908
Totalindkomst i 2017						
Resultatdisponering	0	0	0	2.173	32.292	34.465
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	2.173	32.292	34.465
Transaktioner med ejere						
Tildeling af warrants	0	0	0	0	332	332
Kapitalforhøjelse	18.167	3.633	0	0	0	21.800
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-2.508	-2.508
Udbetalt udbytte				-720		-720
Transaktioner med ejere i alt	18.167	3.633	0	-720	-2.176	18.904
Egenkapital ultimo	72.667	17.633	2.092	2.173	54.711	149.277



2018	Egenkapital opgørelse ('000)			Modervirksomhed			
	Selskabs kapital	Overkurs	Særlig reserve	Reserve opskrivning	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
Egenkapital primo							
Egenkapital 1. januar 2018	72.667	17.633	2.092	16.446	2.173	38.266	149.277
Totalindkomst i 2018							
Resultatdisponering	0	0	0	4.773	2.373	30.335	37.481
Totalindkomst i alt	72.667	17.633	2.092	21.219	2.373	68.602	37.481
Transaktioner med ejere							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	369	369
Kapitalforhøjelse	2.500	1.875	0	0	0	0	4.375
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	-136	-136
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-2.173	0	-2.173
Transaktioner med ejere i alt	2.500	1.875	0	0	-2.173	233	2.435
Egenkapital ultimo	75.167	19.508	2.092	21.219	2.373	68.834	189.193
2017							
Egenkapital primo							
Egenkapital 1. januar 2017	54.500	14.000	0	0	720	24.596	95.908
Totalindkomst i 2017							
Resultatdisponering	0	0	0	18.841	2.173	13.451	34.465
Værdiregulering af kapitalandele	0	0	0	-2.395	0	2.395	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	16.446	2.173	15.846	34.465
Transaktioner med ejere							
Tildeling af warrants	0	0	0	0	0	332	0
Kapitalforhøjelse	18.167	3.633	0	0	0	0	21.800
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	-2.508	-2.583
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-720	0	-720
Transaktioner med ejere i alt	18.167	3.633	0	0	-720	-2.176	18.904
Egenkapital ultimo	72.667	17.633	2.092	16.446	2.173	38.266	149.277



Pengestrømsopgørelse (DKK '000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Årets resultat før skat	47.664	35.814	39.150	35.072
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	0	0	-31.539	-18.841
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld	-41.470	-22.417	0	0
Andre reguleringer	15	3.330	-7.559	-6.231
Ændring i driftskapital	15	3.800	1.785	12.958
Pengestrømme vedrørende primær drift	16.213	17.554	1.837	22.958
Modtagne finansielle indtægter og udbytter	24	8	80.132	2.754
Betalte finansielle omkostninger	-5.597	-5.447	-1.351	-168
Pengestrømme fra driftsaktivitet	10.640	12.115	80.618	25.544
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.142	-1.499	-16	-423
Køb af investeringsejendomme	-99.165	-144.087	0	0
Salg af investeringsejendomme	29.584	65.112		
Modernisering af ejendomme			0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-22.921	-47.389
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	6.986	16.173
Investering i dattervirksomheder	0	0	-75.135	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	-70.723	-80.474	-91.085	-31.639
Optagelse af realkreditgæld			0	0
Afdrag på realkreditgæld	123.180	107.326	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	-68.848	-44.061		
Betalt udbytte	4.238	18.166	4.238	18.166
	-2.173	-720	-2.173	-720
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	56.397	81.042	2.065	17.777
Årets pengestrømme	-3.686	15.986	-8.403	11.351
Likvider primo	23.219	7.233	17.526	6.175
Likvider ultimo	19.533	23.219	9.123	17.526



NOTEOVERSIGT

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



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2018 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. marts 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 29. april 2019.

Nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital A/S har, med virkning fra 1. januar 2018, implementeret disse nye eller ændrede regnskabsstandard (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatorisk for regnskabsaflæggelsen for 2018.

Implementeringen af opdaterede IFRS 9 og IFRS 15, som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, herunder ændringer til indregning og måling for koncernregnskabet, eller modervirksomhedens årsregnskab.

IFRS 15 omsætning fra kontrakter med kunder har ikke betydning for indregning af koncernens omsætning, som består af indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervslejemål samt relaterede tjenesteydelser.

IFRS 9 finansielle instrumenter ændrer nedskrivninger på fordringer til en "expected loss" model. Endvidere medfører IFRS 9 at den del af dagsværdiregulering af realkreditgæld, der hidrører fra ændringer i koncernens egen kreditrisiko, skal indregnes direkte i anden totalindkomst. IFRS 9 har kun i ubetydeligt omfang haft en påvirkning på koncernens regnskab.

Koncernen har i overensstemmelse med standardens overgangsbestemmelser implementeret IFRS 9 med tilbagevirkende kraft uden tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af ændringen indregnet i overført overskud i primo egenkapitalen 2018, hidrører fra forøget nedskrivning på tilgodehavender fra salg.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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



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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

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

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

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

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

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fælles-, skatteomkostninger, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til selskabets ansatte og eksterne konsulenter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Dagsværdiregulering af ejendomme henholdsvis realkreditgæld

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

Skat

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



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

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

BALANCE

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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



Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

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

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

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

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Udbytte

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

Aktiebaseret vederlæggelse

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

Præferenceaktier

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

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

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

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

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser

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



PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

SEGMENTOPLYSNINGER

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

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger, Nøgletal 2016 og IAS 33 (EPS og EPS-D).

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

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

Egenkapitalforrentning =
Resultat efter skat / Gns. egenkapital

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

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

Soliditetsgrad =
Egenkapital / Samlede aktiver

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

KØB AF EJENDOMSSELSKABER

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra



definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber i 2018, 2017 og 2016 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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

Klassifikation af præferenceaktier

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

Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

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

Alle ejendommene blev vurderet i december 2016 (10 ejendomme). I henhold til turnusordningen er 4 ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar i 2018. Disse ejendomme er Ewaldsgade 6, Heimdalsgade 39, Møllegade 3, Vestergade 4-6.

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 fratrukket inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i tabellen på side 26, der er en integreret del af koncernregnskabet.

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

Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger.



De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med 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 lejere, der normaliseres over tid til en forventet højere markedsleje.

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

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

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2018, 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 dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 18.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2018 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skatemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på tkr. 5.016. Beløbet er indregnet ved modregning i langfristede passiver.

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



3. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Løn og gager	2.560	1.716	2.618	1.658
Aktiebaseret vederlæggelse	203	332	203	332
Andre omkostninger til social sikring	103	169	103	169
I alt	2.866	2.217	2.924	2.159

Gennemsnitsligt antal ansatte ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Antal ansatte	4	4	4	4

Ledelsesvederlag	Bestyrelse		Direktion	
	2018	2017	2018	2017
Bestyrelseshonorar	100	80	0	0
Lønninger	0	0	1.554	1.066
Vederlag i alt	100	80	1.554	1.066

Aktiebaseret vederlæggelse ('000)	2018	2017
	Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	580

2018	Antal stk.	Gnsn. udnyttelseskurs pr. stk.
Primo stk.	4.213.542	0,23
Tildelt i året stk.	750.000	0,77
Bortfaldne i året stk.	-692.708	0,29
Tilbagekøbt/korrektion i året stk.	0	0
Udestående antal warrants ultimo	4.270.834	0,32

2017	Antal stk.	Gnsn. udnyttelseskurs pr. stk.
Primo stk.	2.000.000	0,19
Tildelt i året stk.	2.213.542	0,27
Bortfaldne i året stk.	0	0
Tilbagekøbt/korrektion i året stk.	0	0
Udestående antal warrants ultimo	4.213.542	0,23



I forbindelse med udvidelsen af bestyrelsen samt nyansættelse er der pr. 1. maj 2018 udstedt 750.000 stk. warrants, der giver ret til tegning af 750.000 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 1,90. Warrants optjenes løbende frem til april 2020, og er betingede af fortsat valg til bestyrelsen, samt at medarbejderne fortsat er ansat i Copenhagen Capital A/S. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 250.000 stk. til bestyrelsesmedlemmet og 500.000 stk. til medarbejderen.

Værdien af tildelingen i 2018 er beregnet til tkr. 580 på tildelingstidspunktet (0,77 kr. pr. stk.) baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 2,96 år.
- Risikofri rente: 2,00% p.a.
- Udnyttelseskurs: 1,90 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 2,50 pr. aktie
- Volatilitet: 20%

Selskabets bestyrelse har den 1. september 2017 godkendt et warrantprogram på 250.000 stk. warrants, der giver ret til tegning af 250.000 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 1,90. Warrants optjenes løbende frem til april 2020 og er betingede af fortsat medarbejderne fortsat er ansat i Copenhagen Capital A/S. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 250.000 stk. til øvrige medarbejdere.

Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til tkr. 48 på tildelingstidspunktet (0,19 kr. pr. stk.) baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

- Løbetid: 3,61 år.
- Risikofri rente: 2,00% p.a.
- Udnyttelseskurs: 1,90 pr. aktie
- Børskurs ved tildeling: 1,63 pr. aktie
- Volatilitet: 20%

Selskabets bestyrelse har den 25. januar 2017 godkendt et warrantprogram på 1.963.542 stk. warrants, der giver ret til tegning af 1.963.542 stk. stamaktier i selskabet med en tegningskurs på kr. 2,00. (Tegningskursen er efter fortegningsmission justeret til kr. 1,90) Warrants optjenes løbende frem til april 2020 og er betingede af at medarbejderne fortsat er ansat i Copenhagen Capital A/S. Warrants kan udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2021. Fordeling af warrants er 1.963.542 stk. til direktionen og øvrige medarbejdere.

Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til tkr. 544 på tildelingstidspunktet (0,27 kr. pr. stk.) baseret på Black Scholes-formel. De anvendte forudsætninger for beregningen er:

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

Ingen af de udstedte warrants kan udnyttes pr. 31. december 2018. Den resterende gennemsnitlige restløbetid udgør 2,28 år.

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



4. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisorhonorarer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Andre	0	22	0	0
KPMG P/S – revision	409	220	266	220
KPMG P/S – Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	227	0	227
KPMG P/S – Skatte- og momsmæssig rådgivning	0	33	0	33
KPMG P/S - Andre ydelser	0	40	0	40
I alt	409	542	266	520

Honorar for andre ydelser end revision udgøres væsentligst af anden regnskabsmæssig rådgivning.

5. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	24	8	1	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	9.231	2.754
I alt	24	8	9.232	2.754

6. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Renteomkostninger fra realkreditgæld	5.230	4.278	0	0
Andre finansielle omkostninger	367	1.169	0	168
Finansielle omkostninger til dattervirksomheder	0	0	1.351	0
I alt	5.597	5.447	1.351	168



7. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Aktuel skat	473	0	0	0
Reguleringer udskudt skat vedrørende tidligere år	392	12	0	0
Ændring af udskudt skat	9.316	1.361	1.667	607
Skat af årets resultat	10.181	1.349	1.667	607
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22% af resultat før skat	10.486	7.879	8.613	7.716
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	-5.016	-4.145
Salg af ejendomme (Aktiesalg)	-1.437	-5.234	-1.930	-2.967
Regulering vedrørende tidligere år	392	-1.930	0	0
Øvrige reguleringer	740	634	0	3
I alt	10.181	1.361	1.667	607
Effektiv skatteprocent	21,36%	3,80%	4,26%	1,73%

8. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Kostpris primo	1.499	0	446	0
Tilgang i året	1.169	1.499	43	446
Afgang i året	-27	0	-27	0
Kostpris ultimo	2.641	1.499	462	446
Afskrivninger 1. januar 2018	-55	0	-23	0
Årets afskrivninger	-443	-55	-119	-23
Afskrivninger 31. december 2018	-498	-55	-142	23
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.143	1.444	320	423



9. INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme ('000)	Koncern	
	2018	2017
Kostpris primo	291.808	197.317
Ejendomme købt i året	88.495	136.150
Ejendomme solgt i året	-23.050	- 49.596
Forbedringer i året	10.671	7.937
Kostpris ultimo	367.924	291.808
Dagsværdiregulering primo	43.844	31.698
Dagsværdiregulering i året	34.877	27.662
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	-15.516
Opskrivninger ultimo	78.721	43.844
Regnskabsmæssig værdi ultimo	446.645	335.653
Drift af Investeringsejendomme ('000)	Koncern	
	2018	2017
Lejeindtægter	22.868	17.812
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-5.490	-3.092
Netto drift	17.378	14.720

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån, som pr. balancedatoen andrager tkr. 257.493. (2017: tkr. 203.218)

Alle ejendomme udlejes under operationelle leasingaftaler. Koncernen har udelukkende korte bolig og erhvervsmæssige lejemål. Alle lejemål kan opsiges med mindre end 12 måneders varsel. De kontraktlige minimumsleasingydelsen udgør tkr. 15.400 (2017: tkr. 22.100)

Koncernen har pr. 31. december 2018 indgået kontrakter om tilbygninger og forbedringer for kr. 18.6 mio. (2017: tkr.0).

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



10. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Modervirksomhed	
	2018	2017
Kostpris primo	75.313	50.054
Tilgang i årets løb	22.871	41.439
Afgang i året	-50	-16.180
Kostpris ultimo	98.134	75.313
Værdireguleringer primo	16.446	-13.810
Modtagne udbytter	-70.900	0
Årets resultat	24.603	18.841
Akk. værdiregulering afgang i året	0	-11.415
Øvrige reguleringer	179	0
Værdireguleringer ultimo	-29.672	16.446
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.462	91.759
Kapitalandele med negativ værdi fratrukket i tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	128
Kapitalandel med positiv indre værdi	68.462	91.887

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2018	Ejerandel 2017
Copenhagen Suites ApS	København	100%	100%
Esthersvej 12 ApS	København	100%	100%
Ewaldsgade 6 ApS	København	100%	100%
Fanøgade 35-37 Aps	København	100%	100%
Heimdalsgade 39 ApS	København	100%	100%
Ingemannsvej 3 ApS	København	100%	0%
Islevhusvej 31-33 ApS	København	100%	0%
Købmagergade 61 ApS	København	100%	100%
Møllegade 3 ApS	København	100%	100%
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100%	100%
Prinsessegade 61-63 ApS	København	100%	100%
Skindergade 40 ApS	København	100%	100%
Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS	København	100%	100%
Vestergade 4-6 ApS	København	100%	100%



11. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Udskudt skat primo	-2.963	-1.602	6.682	7.289
Årets regulering af udskudt skat	-9.316	-1.361	-1.667	-607
Udskudt skat ultimo	-12.279	-2.963	5.015	6.682

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

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2018 udgør i alt kr. 35 mio. (2017: kr. 45 mio.), mens modervirksomhedens udgør i alt kr. 23 mio. (2017: kr. 30 mio.). Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2018 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på tkr. 5.015 (2017: tkr. 6.682).

Dattervirksomhed anvender tkr. 5.015 af det skattemæssige underskud hos modervirksomheden pr. 31. december 2018.

12. TILGODEHAVENDE FRA SALG

Tilgodehavende fra salg ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	1.588	369	685	156

Der er foretaget én nedskrivning af tilgodehavender pr. balancedagen på tkr. 67. Der er overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen på tkr. 757. Modtagne deposita overstiger væsentligt de overforfaldne tilgodehavender.

13. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Kontantbeholdning og indeståender i banker	19.533	23.219	9.123	17.525



14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Ordinære aktier				
Selskabskapital primo	45.500	45.500	45.500	45.500
Selskabskapital ultimo	45.500	45.500	45.500	45.500
Præferenceaktier				
Selskabskapital primo	27.167	9.000	27.167	9.000
Kapitaltilførsel	2.500	18.167	2.500	18.167
Selskabskapital ultimo	29.667	27.167	29.667	27.167

Selskabskapitalen består af 75.166.666 stk. aktier a nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 45.500.000 stk. stamaktier og 29.666.666 stk. præferenceaktier. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret, og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne § 2.11, og har hverken stemmeret eller repræsentationsret, men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 8 %. Der er tillige en vedtægtsbestemt indløsningskurs, som er fastsat til 1,75 pr. aktie frem til 1. januar 2020 og 2,00 pr. aktie i perioden til 1. januar 2024, herefter stiger indløsningskursen med 0,05 pr. aktie årligt. Præferenceaktierne har ikke indløsningsret.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten 2018 tkr. 2.373 til præferenceaktionærerne (kr. 0,08 pr. aktie), svarende til den vedtægtsbestemte maksimale udbytteprocent for præferenceaktierne. Koncernen ejer ingen egne aktier (2017:2.173). Der er ikke noget akkumuleret udbytte til præferenceaktionærerne.

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

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

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet egenkapitalforrentning efter skat gennem bl.a. en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld.

Copenhagen Capital A/S arbejder med en langsigtet kapitalstruktur, hvor målsætningen er en soliditetsgrad på mellem 25-40%. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 40% (2017: 41%).

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

Bestyrelsen har bemyndigelse til at erhverve egne aktier med en pålydende værdi på indtil 50% af selskabets kapital under forudsætning af, at vederlaget svarer til, på erhvervelsestidspunktet, 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. På baggrund af 2018 årsregnskabet udbetales kun udbytte til præferenceaktionærer.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode



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

Henlæggelse til særlig reserve

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

15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Ændring i lagerbeholdning	-11	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	-1219	-48	-523	-162
Ændring i andre tilgodehavender	2.494	-2.296	2.317	-1.035
Ændring i deposita	2.931	1.757	0	0
Ændring i anden gæld	-395	1.414	366	14.155
Ændring i gæld dattervirksomheder	0	0	-375	0
Ændring i driftskapital	3.800	827	2.785	12.958

Andre reguleringer ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Afskrivninger	443	160	119	23
Tildeling af warrants	203	331	203	331
Renter og øvrige reguleringer	5.573	2.839	-7.881	-6.585
Ændring i reguleringer	6.219	3.330	-7.559	-6.231

16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	2018	2017
Gældsforpligtigelser fra finansierings-Aktiviteter 1. januar 2018	203.218	134.708
Provenu ved optagelse af gæld	123.182	107.326
Afdrag på gæld	-68.848	-44.061
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	54.334	63.265
Ændringer i dagsværdi	-59	5.245
Ikke-kontante ændringer	-59	5.245
Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter	257.493	203.218



17. KAUTIONS- OG EVENTUALFORPLIGTELSESR/-AKTIVER

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

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

Modervirksomheden har indgået lejeaftale med Ejendomsselskabet 2900 ApS 1. oktober 2017. Lejeaftalen er uopsigelig i 2 år, hvorefter der er gensidigt opsigelsesvarsel partnerne imellem på 3 måneder. Modervirksomhedens minimums lejeforpligtigelse udgør tkr. 156 pr. 31. december 2018 (2017: tkr. 349). De resterende lejeforpligtelser vedrører Copenhagen Suites ApS, som har indgået lejeaftaler med eksterne parter med formålet at videreudleje. Alle lejemål har 3 måneders opsigelse.

2018 ('000)	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Kategori				
Leje forpligtelser	245	36	0	381

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

Kaution for dattervirksomheder

Moderselskabet Copenhagen Capital A/S hæfter ubegrænset og solidarisk for tilknyttede virksomheders realkreditgæld, ligesom anparter i datterselskaber er pantsat over for bank- og realkreditlån stort tkr. 257.493.

Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån hos dattervirksomhederne. Kautionen omfatter følgende selskaber og lånestørrelse: Ewaldsgade 6 ApS, tkr. 14.520, Heimdalsgade 39 ApS, tkr. 15.943, Ingemannsvej 3 ApS, tkr. 35.007, Islevhusvej 31-33 ApS, tkr. 16.840, Købmagergade 61 ApS, tkr. 26.195, Møllegade 3 ApS, tkr. 13.518, Prinsessegade 61-63 ApS, tkr. 21.333.

Copenhagen Capital A/S indgår i en krydskautions, og kautionerer dermed for realkreditlån med følgende selskaber og lånestørrelser: Esthersvej 12 ApS, tkr. 10.212, Fanøgade 35-37 ApS, tkr. 19.622, Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS, tkr. 5.807, Skindergade 40 ApS, tkr. 20.639, Ulrikkenborg Alle 13-17 ApS, tkr. 17.805 og Vestergade 4-6 A/S, tkr. 41.092.

Koncernen har afgivet pant samlet for gæld på tkr. 257.493 i koncernens ejendomme som er indregnet til en regnskabsmæssig værdi af tkr. 446.645.

18. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

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

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

Kreditrisici

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



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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på tkr. 7.314 (2017: tkr. 4.383) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I 2018 har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,3 mio. svarende til 1,38% af omsætningen i 2018.

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

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

Likviditetsrisici

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

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

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

Koncernens finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2018 ('000)	Forfaldstidspunkt				Nom. værdi
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total	
Kategori					
Realkreditgæld	11.190	47.741	289.692	348.623	257.174

2017 ('000)	Forfaldstidspunkt				Nom. værdi
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total	
Kategori					
Realkreditgæld	9.619	37.370	248.987	295.977	199.644

Beløbene er baseret på ikke-diskonterede pengestrømme inkl. renter.

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

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 57,65%. 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 2018 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 2,28 % (2017: 2,76 %). For 2019 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at blive ca. samme niveau. Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2018 fremgår af figuren på side 27, der er en integreret del af koncernregnskabet.

En væsentlig del af låneporteføljen er fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagsværdi, ville et renteniveau, der var 0,5% højere pr. 31. december 2018, medføre en dagsværdiregulering af realkreditgælden, som ville forøge årets resultat efter skat og egenkapitalen med tkr. 14.308 (2017: tkr. 7.421). Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med tkr. 14.892 (2017: tkr. 7.724).

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

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	3.350	4.234	123.779	51.562
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	257.493	203.219	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	12.245	13.459	17.507	17.680
Finansielle instrumenter i alt	273.006	220.910	141.286	69.242

Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

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

	2018	2017
I regnskabsåret	0	0
Akkumuleret	0	0

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

Dagsværdiregulering af realkreditgæld ('000)	Koncern	
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	-1.503	1.804
Låneomkostninger	1.445	3.441
I alt	-59	5.245



19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet. P.W.H. ApS har oplyst at have en stemmeandel mellem 25-33,33% og Asminderød Finans ApS har oplyst at have en stemmeandel på 20-24,99%. Der har ikke været transaktioner med disse i 2018 (2017: tkr. 779)

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

Transaktioner med tilknyttede selskaber ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Salg af administrationsydelser	0	0	4.000	4.000
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	9.231	2.754
Betalte renter til tilknyttede selskaber	0	0	1.351	0
Udlejning af boliglejemål tilknyttede selskaber	0	0	1.489	274
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	122.993	47.859
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	16.819	17.194
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	257.174	203.219

Transaktioner mellem selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.

Transaktioner med direktion og bestyrelse ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Bestyrelseshonorar	100	80	100	80
Aktiebaseret vederlæggelse bestyrelsen	151	112	151	112
Gage til direktionen	1.554	1.066	1.554	1.066
Aktiebaseret vederlæggelse direktionen	188	75	188	75
Køb af serviceydelser fra bestyrelsen	110	174	5	6
Salg af ejendomsadministration til bestyrelsen og nærtstående	788	266	788	266
Leje erhvervslejemål fra nærtstående	210	96	210	96
Finansielle ydelser fra bestyrelse og nærtstående	401	1.462	0	1.462



20. RESULTAT PR. AKTIE

Resultat pr. aktie	2018	2017
Årets resultat (tkr.)	37.483	34.465
Heraf udbytte til præferenceaktier (tkr.)	2.373	2.173
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (tkr.)	35.110	32.292
Antal stamaktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	45.500.000	45.500.000
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	0
Antal stamaktier til beregning af resultat pr. aktie	45.500.000	45.500.000
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	1.350.281	0
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	46.850.281	45.500.000

Antallet af stamaktier er uændret i 2018.

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

21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Effekten af opførelsen af 18 ungdomsboliger på taget af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N er igangsat og følger tidsplanen og budgettet. De samlede byggeomkostninger er budgetteret til kr. 20 mio. plus moms, og Copenhagen Capital A/S har tilsagn om byggekreditter og efterfølgende anlægsfinansiering på kr. 16,7 mio.

Copenhagen Capital A/S har indgået en købsaftale omkring Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg til en samlet købesum på kr. 47 mio. Købet sker som en selskabsoverdragelse med overtagelse og indregning i koncernen pr. 1. marts 2019. I forbindelse med købet er der udstedt 1.714.287 stk. præferenceaktier (ex. udbytte for 2018) til kurs 1,75, svarende til et bruttoprovenu ved kapitaludvidelsen på kr. 3,0 mio.

Der er i marts 2019 igangsat opførelsen af 2 tagboliger samt altanprojekt/vinduesudskiftning på Ewaldsgade 6, 2200 København N. Projektet er budgetteret til kr. 6,0 mio., og effekten indregnet i årsrapporten.

22. GODKENDETE, IKKE-IKRAFTTRÅDTE REGNSKABSSTANDARDE 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 2018.

IFRS 16 Leasing forventes at få en begrænset effekt på koncern- og moderselskabsregnskabet, idet koncernen kun i begrænset omfang er leasingtager. Der henvises til note 17 hvor operationelle leasing- og huslejeaftaler er beskrevet. Den forventede effekt af ændringen er tkr. 5.983 ud fra en forventning om at koncernen er rimeligt sikker på at bevare nuværende lejeaftaler i 5 år.

Det er ledelsens vurdering, at ingen af de øvrige godkendte, ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag 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.



