

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 31. august 2021
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 21

Copenhagen Capital A/S – Periodemeddelelse for 1. halvår 2021

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2021, hvorfra det kan fremhæves:

- Resultat for 1. halvår af 2021 blev efter skat et overskud på 55,5 mio. kr. mod 5,9 mio. kr. for 1. halvår 2020.
- Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 402,8 mio. kr. mod 326,7 mio. kr. pr. 30. juni 2020.
- Omsætningen er opgjort til 17,9 mio. kr. for 1. halvår 2021 i forhold til kr. 18,6 mio. for 1. halvår 2020.
- Resultatet før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev på 8.0 mio. kr. for 1. halvår 2021 mod 7,2 mio. kr. i 1. halvår 2020.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2021 DKK 910,5 mio. kr. mod DKK 799,5,2 mio. kr. pr. 30. juni 2020. Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav udgør 3,96% pr. 30. juni 2021.
- Gæld i ejendommene udgør pr. 30. juni 2021 487,0 mio.kr. og loan to value kan opgøres til 53,49%
- Indtjening pr. aktie er opgjort til 1,02 kr.
- indre værdi pr. aktie 5,44 kr. pr. 30. juni 2021

Copenhagen Capital A/S har i perioden justeret forretningsplanen *Fokus 2024*. I denne proces er det besluttet fremover at give drift og udvikling af koncernens egne ejendomme absolut hovedprioritet. Aktiviteterne i Copenhagen Suites er derfor frasolgt, ligesom eksterne administrationsaftaler er afviklet. Disse tiltag har givet mulighed for at tilpasse organisationen samtidigt med at basisforretningen bliver stærkere og mere fokuseret.

I perioden har Copenhagen Capital A/S solgt ejendommen Esthersvej 12, 2900 Hellerup til en værdi som ligger godt 10% over den bogførte værdi. Også Copenhagen Suites er solgt fra til en værdi der overstiger den bogførte. Der er indgået købsaftale om en boligejendom beliggende Ole Suhrs gade 13-15, 1354 København K til overtagelse 1. juli 2021.

For 2021 forventer selskabet fortsat et resultat mellem DKK 16 mio. og DKK 19 mio. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat. Der forventes fortsat positive værdireguleringer.

"Copenhagen Capital A/S har gennemført en justering af vores virksomhed og ressourcebase. Det har vi gjort på basis af et solidt økonomisk fundament. Jeg videregiver nu depechen til den tiltrædende direktør, Rasmus Greis, som jeg kender som en særdeles kompetent og handlekraftig ejendomsmand" udtaler direktør Egil Rindorf og fortsætter *"Vi har afsluttet vores transformation og er nu endnu bedre rustet til at møde fremtiden"*.

"Copenhagen Capital A/S er en fantastisk virksomhed, som drives af stærke kompetencer på alle niveauer, og hvor der er plads til både initiativ og virkelyst. Jeg er klar til at bære arven videre fra alle de år, hvor vi har præsteret gode resultater hvert år, og som jo er det, som gør virksomheden interessant for både vores aktionærer og medarbejdere" udtaler den tiltrædende direktør Rasmus Greis, som har været ansat i Copenhagen Capital A/S siden 2017.

"Jeg vil gerne sige tak til Egil Rindorf, der i april i år tiltrådte som interim direktør med den opgave at justere vores koncept og gøre Copenhagen Capital til en endnu bedre virksomhed. Vi vil nu fokusere indsatsen på vore egne gode og velbeliggende ejendomme" udtaler bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg og fortsætter: *"Jeg ønsker Rasmus Greis velkommen som ny direktør, og har tillid til at han kan løfte det vigtige ledelsesansvar fremover"*.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Direktør Rasmus Greis
Telefon: +45 70271060
Email: rg@copenhagencapital.dk



Copenhagen Capital

Delårsrapport
1. januar – 30. juni 2021



CVR-nr. 30 73 17 35

INDHOLD

INDHOLD	1
SELSKABSOPLYSNINGER	2
HOVED- OG NØGLETAL	3
LEDELSESBERETNING	4
LEDELSESPÅTEGNING	9
DELÅRSRAPPORT 2021	10
NOTER	14



SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

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

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

Bestyrelse

Christian Rossing Lønberg (Formand)
Hans August Lund
Paul Wissa Hvelplund
Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Egil Rindorf (Suppleant)

Direktion

Egil Rindorf

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		1.halvår 2021	1.halvår 2020	2020
Nettoomsætning	kr. '000	17.907	18.570	37.965
Bruttoresultat	kr. '000	14.487	15.176	30.227
Resultat før finansielle poster (EBIT)	kr. '000	11.187	10.558	21.067
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	kr. '000	7.966	7.235	14.801
Totalindkomst i alt	kr. '000	55.512	5.934	32.709
Balance				
Egenkapital før minoriteter	kr. '000	367.616	294.231	316.423
Minoriteter	kr. '000	35.137	32.432	31.731
Balancesum	kr. '000	972.347	825.090	885.153
Langfristede aktiver	kr. '000	910.830	808.513	857.183
Kortfristede aktiver	kr. '000	61.517	16.577	27.970
Rentebærende gæld (NIBD)	kr. '000	482.074	413.217	458.632
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter (CFFO)	kr. '000	9.160	15.363	9.819
Investeringsaktiviteter (CFFI)	kr. '000	-8.293	-23.963	-45.780
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	kr. '000	33.351	9.331	50.189
I alt	kr. '000	34.218	731	14.228
Regnskabsrelaterede nøgletal				
Egenkapitalforretning (ROE)	%	15,51	1,85	9,95
Soliditet	%	37,81	39,59	39,33
Loan to value	%	53,49	52,62	54,00
Ændring Investeringsejendomme +0,5 % afkastkrav	kr. '000	-110.368	-86.776	-95.016
Ændring Investeringsejendomme -0,5 % afkastkrav	kr. '000	141.689	114.100	121.634
Vægtet afkastkrav	%	3,96	4,41	4,20
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiekurs stamaktie ultimo	kr.	4,72	2,88	3,86
Aktiekurs præferenceaktie ultimo	kr.	1,94	2,02	1,85
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (præf. Indløses)	kr.	5,44	4,11	4,49
Børskurs/indre værdi (P/BV)	kr.	0,87	0,70	0,86
Resultat pr. aktie (EPS)	kr.	1,02	0,06	0,61
Ud vandet resultat pr. aktie (EPS-D)	kr.	0,53	0,05	0,33
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	48.181	46.000	46.557
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	50.000
Antal aktier ultimo	stk. '000	98.181	96.000	96.557
Markedsværdi for aktier	kr. '000	324.416	233.480	272.211



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har i perioden justeret forretningsplanen *Fokus 2024* som retter indsatsen mod et mål for forrentning af egenkapitalen fremfor et absolut balancemål. I denne proces er det besluttet at lade drift og udvikling af koncernens egne ejendomme have absolut hovedprioritet. Aktiviteterne i Copenhagen Suites er derfor frasolgt, ligesom eksterne administrationsaftaler er afviklet. Disse tiltag har givet mulighed for at tilpasse organisationen samtidigt med at basisforretningen bliver stærkere og mere fokuseret.

I første halvår af 2021 har koncernen solgt ejendommen Esthersvej 12, 2900 Hellerup til en værdi som er godt 10% over bogført værdi.

Til overtagelse den 1. juli 2021 har koncernen købt ejendommen beliggende Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K. Ejendommen er en boligejendom på 1.872 m², med 20 treværelses lejligheder og kontorlejemål. Der forventes tillige at være mulighed for at etablere tagboliger i ejendommen.

I forbindelse med udnyttelse af warrants er der udstedt yderligere 1.624.079 stk. Copenhagen Capital A/S stamaktier. Udstedelsen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 3,1 mio. DKK

Som en del af den daglige drift sker der en løbende udvikling og optimering af ejendomsporteføljen. Arbejderne på Læderstræde 11 har nået sin afslutning og udlejningen er begyndt efter periodens udløb. Moderniseringen af 4 lejemål efter boligreguleringslovens §5. stk. 2 er afsluttet, og der er igangsat yderligere 2 renoveringer, som er forhåndsgodkendt af huslejenævnet. Der sker løbende genudlejning af boliger og erhvervslejemål.

Ejendomsporteføljen udgør pr. statusdagen DKK 910,5 mio. Tillægges værdien af den nyindkøbte ejendom på Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K med købesummen på DKK 57,9 mio. samt de forventede færdiggørelsesomkostninger for byggeriet på Frederikssundsvej 11, 2400 København NV råder koncernen over en ejendomsportefølje i størrelsesordenen 1 mia. kr.

Det overordnede mål i forretningsplan *Fokus 2024* er opnåelse af en forrentning af selskabets egenkapital på 8% beregnet før værdireguleringer og skat, hvilket forudsætter et øget aktivitetsniveau samt en fortsat udvikling af og investering i koncernens eksisterende ejendomme.

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

Copenhagen Capital A/S vil have en forsigtig tilgang til nye køb af ejendomme i en periode fremover. Ejendomsmarkedet i København har nået et historisk højt niveau. En eventuel inflationsdrevet rentestigning vil kunne presse ejendomsværdierne ned. Det maner til forsigtighed, samtidig med, at vi er opmærksomme på, at vort solide økonomiske fundament giver en vis handlefrihed.

Periodens resultat

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår 2021 opgjort en omsætning på 17,9 mio. kr. mod 18,6 mio. kr. i samme periode sidste år. Omsætningsnedgangen kan primært henføres til at der er sket et frasalg af ejendommen beliggende Esthersvej 12, 2900 Hellerup og et frasalg af Copenhagen Suites ApS foruden at administration af eksterne lejemål er ophørt.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår 2021 forøget med 6,0% fra 10,6 mio. kr. til 11,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Heri indgår indtægtsført avance på 1,4 mio. kr. samt udgiftsførte afviklingsomkostninger fra ved organisationstilpasninger. Overskudsgraden forbedret til 62,5% fra 56,8%.

Periodens finansielle nettoudgifter blev 3,2 mio. kr. mod 3,4 mio. kr. for samme periode sidste år. Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev 8,0 mio. kr. mod 7,2 mio. kr. for 1. halvår 2019.

Der er for perioden realiseret et resultat efter skat på 55,5 mio. kr. mod 5,9 mio. kr. for samme periode sidste år.



Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet forøget med 51,2 mio. kr. Ændringen dækker over positive og negative reguleringer som primært henføres til:

Modernisering af lejligheder

Der foretages løbende ombygning, renovering og udvikling af ejendommene. I perioden er der opdelt lejligheder i ejendommen Stavangergade 6, 2100 København Ø på baggrund af modtagne byggetilladelser.

Om- og nybygninger

Omdannelsen af ejendommen i Læderstræde 11, 1201 København K fra kontor nærmer sig sin afslutning, som forventes i 2. halvår 2021. Projektet afvikles i et samarbejde med Helmersen Gruppen A/S. Også nybyggeriet af ungdomsboliger beliggende Frederikssundsvej 11, 200 København NV sker i samarbejde med Helmersen Gruppen A/S. Projektet forventes afsluttet ved udgangen af 2021 – efter en forsinkelse på omkring 3 måneder i forhold til det planlagte.

Øgede lejeindtægter

Lejemål under opførelse, ombygning eller genudlejning indregnes i DCF modellerne på baggrund af en forventet fremtidig leje. Når lejemålene efterfølgende udlejes justeres ejendommens værdier i forhold til den faktiske opnåede leje.

Afkastkrav

Drevet af udviklingen i markedet og løbende tilkendegivelser fra markedsdeltagere, er der foretaget mindre justeringer af afkastkravet på selskabets boliglejemål i København. Der er ligeledes ændret i afkastkravet på erhvervslejemålene på Heimdalsgade 39, København N og Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj, der er justeret til fra hhv. 6,50% og 6,00% til 5,50%.

Værdireguleringen er beregnet med overvejende uændrede forudsætninger omkring væsentlige faktorer som afkastkrav og diskonteringsrente. Værdireguleringen kan væsentligt henføres til periodens ejendomsinvestering, konvertering af arealer på Læderstræde 11, 1201 København K, modtagne tilladelser vedrørende Stavangergade 6, 2100 København Ø samt fremtidige driftsforbedringer i koncernens ejendomme, som følge af de i perioden foretagne investeringer og udlejninger.

Dagsværdien af koncernens gæld er grundet stigende renter og faldende obligationskurser, netto reduceret med 9 mio. kr. i perioden.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 30. juni 2021 53,49% i forhold 52,62% pr. den 30. juni 2020.

Egenkapitalen i koncernen udgør ultimo perioden DKK 402,8 mio. mod DKK 326,7 mio. pr. den 30. juni 2020.

Tilpasning og fokusering

Bestyrelsens sammensætning blev væsentligt ændret ved generalforsamlingen den 27. april 2021. Den tidligere direktør er fratrukket primo april 2021, og Egil Rindorf (tidligere medlem af bestyrelsen) tiltrådte straks som interim-direktør. Der er herefter gennemført en tilpasning af virksomhedens fokus, administration og personale, så Copenhagen Capital A/S står rustet med et mindre, men målrettet og kompetent, team. Interim direktøren har dermed løst interim-opgaven, og Rasmus Greis er udnævnt som ny direktør, der tiltræder den 31. august 2021.

Aktiviteterne i Copenhagen Suites ApS er solgt fra til en salgspris der overstiger den bogførte værdi.

Administration af eksterne lejemål, som var organiseret i Copenhagen Property Management ApS, er under afvikling.



MARKEDSVILKÅR I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2021

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

Bolig

Lejepriserne har været stabile i København i løbet af regnskabsperioden, og må historisk set vurderes at være relativt kriseresistente. Der er fortsat et stort behov for placering af midler i denne aktivklasse, og afkastkravet har været stabilt til faldende. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S modtager løbende indikationer for at afkastkravet for boligejendomme i alle kategorier er fortsat faldende, men har besluttet at afvente markedsudviklingen i andet halvår af 2021 forinden afkastkravene revurderes.

Kontor

Der har været stabile til stigende lejepriser for kontormarkedet i København. Afkastkravet vurderes at være uændret til faldende. Beskæftigelsen inden for de kontorintensive erhverv, har ikke været ramt af Corona pandemien i samme grad som detailhandlen. Der er fortsat en pæn interesse for investering i kontorejendomme i København.

Retail

Detailmarkedet har været særligt ramt af Corona pandemiens konsekvenser, og lejen på de sekundære beliggenheder omkring Strøget i København vurderes at være faldet i perioden. Der er fortsat en god interesse for køb af ejendomme med blandet anvendelse på og omkring Strøget, og afkastkravet vurderes uændret til let stigende på denne type ejendomme.

Beløb og væsentlige forudsætningerne for dagsværdiansættelsen fremgår af halvårsrapportens note 2.

KØB OG SALG AF EJENDOMME

Copenhagen Capital A/S har i juni 2021 afhændet ejendommen beliggende Estersvej 12, 2900 Hellerup for et beløb, der overstiger den bogførte værdi.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København er overtaget d. 1. juli 2021 for en købesum på 57,8 mio. kr. I forbindelse med købet er der optaget realkreditlån på kr. 38,8 mio.kr.

Copenhagen Capital A/S har indgået direktørkontrakt med Rasmus Greis med tiltrædelse 31. august 2021. Kontrakten er indgået på markedskonforme vilkår. Der er i forbindelse med kontraktindgåelsen tildelt 198.509 stk. warrants med indløsningskurs på 5,00 og udløb 31. december 2024 jf. vedtægternes §2.9 (b).

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2021 forventer Copenhagen Capital A/S fortsat et resultat mellem 16,0 mio. og 19,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedskurs. Der forventes positive værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje.

Der sker løbende handel af ejendomme, hvilket kan påvirke resultatet.

UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne halvårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold, COVID-19 og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2020 samt til note 2 i denne halvårsrapport.



AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	98.181.371 stk.
Nominal stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	48.181.371 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier	50.000.000 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 98.181.371 stk. aktier á 1 kr. fordelt på 48.181.371 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. præferenceaktier.

Ultimo perioden er kursen på stamaktien pr. stk. 4,72 mod 2,88 pr. 30. juni 2020, svarende til en stigning på 1,84 (63,9 %). Den indre værdi er i samme periode steget fra 4,11 til 5,44 svarende til en stigning på 1,36 (33,1%).

FINANSKALENDER 2021

30. november 2021	Periodemeddelelse 3. kvartal 2021
29. marts 2022	Årsrapport 2021
26. april 2022	Ordinær generalforsamling
19. maj 2022	Periodemeddelelse 1. kvartal 2022
30. august 2022	Delårsrapport 2022
22. november 2022	Periodemeddelelse 3. kvartal 2022



UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER I 2021

23. marts 2021	Ændring af finanskalender 2021
29. marts 2021	Ændring af finanskalender 2021
31. marts 2021	Årsrapport 2020
31. marts 2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
8. april 2021	Ændring af direktionen
20. april 2021	Salg af datterselskab
23. april 2021	Udnyttelse af warrants
27. april 2021	Referat af den ordinære generalforsamling
27. april 2021	Korrektion: Referat af den ordinære generalforsamling
28. april 2021	Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
3. maj 2021	Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
7. maj 2021	Udnyttelse af warrants
7. maj 2021	Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
10. maj 2021	4 stk. Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
10. maj 2021	Storaktionærmeddelelse
18. maj 2021	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2021
31. maj 2021	Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
31. maj 2021	Storaktionærmeddelelse
1. juni 2021	Rasmus Greis udnævnes til direktør

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital A/S arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsmæglerselskaber 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
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K
Telefon: 70 27 10 60
Email: kontakt@copenhagencapital.dk



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2021 for Copenhagen Capital A/S.

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

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2021.

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

København, den 31. august 2021

Direktionen:

Egil Rindorf
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem



DELÅRSRAPPORT 2021

Totalindkomstopgørelse ('000)

Koncern

	Note	1.halvår 2021	1.halvår 2020	2020
Nettoomsætning		17.907	18.570	37.965
Driftsomkostninger ejendomme		-3.420	-3.394	-7.738
Bruttoresultat		14.487	15.176	30.227
Personaleomkostninger		-2.148	-1.761	-4.153
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver	4	0	-1.301	-2.593
Andre driftsindtægter	8	1.437	0	0
Andre eksterne omkostninger		-2.589	-1.556	-2.413
Resultat før finansielle poster (EBIT)		11.187	10.558	21.068
Finansielle indtægter		7	37	634
Finansielle omkostninger		-3.228	-3.360	-6.901
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)		7.966	7.235	14.801
Dagsværdiregulering af ejendomme	3/4	51.157	1.049	29.858
Gevinst fra salg af ejendomme		2.171	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	7	9.044	-717	-5.037
Resultat før skat		70.338	7.567	39.622
Skat af periodens resultat		-14.826	-1.633	-6.913
Periodens resultat/totalindkomst		55.513	5.934	32.709
Årets resultat fordeles således:				
Copenhagen Capital A/S		52.107	5.006	32.424
Minoritetsinteresser		3.406	928	285
I alt		55.513	5.934	32.709
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie (EPS)		1,02	0,06	0,61
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)		0,53	0,05	0,33



Balance pr. 30. juni 2021 ('000)		Koncern		
Aktiver	Note	1.halvår 2021	1.halvår 2020	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	330	3.065	2.749
Investerings ejendomme	3/4	910.500	799.500	849.300
Brugsretsaktiver	4	0	5.948	5.134
Langfristede aktiver		910.830	808.513	857.183
Tilgodehavender fra drift		1.994	692	1.408
Andre tilgodehavender		1.249	5.326	2.506
Likvide beholdninger		58.274	10.559	24.056
Kortfristede aktiver		61.517	16.577	27.970
Aktiver i alt		972.347	825.090	885.153
Passiver				
Aktiekapital		98.181	96.000	96.557
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092
Overført resultat		267.343	196.139	217.774
Egenkapital før minoritetsaktionærer		367.616	294.231	316.423
Minoritetsinteresser		35.137	32.432	31.731
Egenkapital i alt		402.753	326.663	348.154
Realkreditgæld	7	433.468	393.972	429.010
Leasingforpligtelser		0	4.396	3.582
Deposita		12.208	12.611	13.110
Udskudt skat		51.385	32.418	39.463
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		388	546	0
Anden gæld		0	0	13.361
Langfristede forpligtelser		497.449	443.943	498.526
Kortfristet del af realkreditgæld	7	9.836	8.075	9.576
Kortfristet del af leasingforpligtelser		0	1.552	1.552
Bankgæld	7	38.770	11.170	20.046
Skyldig skat		4.192	2.156	839
Leverandørgæld		2.704	607	1.401
Anden gæld		16.643	30.924	5.059
Kortfristede forpligtelser		72.145	54.484	38.473
Passiver i alt		972.347	825.090	885.153



Egenkapital opgørelse ('000)	Koncern						
	Selskabskapital	Overkurs	Særlig reserve	Udbytte	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital
2021							
Egenkapital primo	96.557	35.709	2.092	4.000	178.065	31.731	348.154
Totalindkomst i året							
Periodens resultat	0	0	0	0	52.107	3.406	55.513
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	52.107	3.406	55.513
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	1.624	1.462	0	0	0	0	3.086
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	0	0	0
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-4.000	0	0	-4.000
Transaktioner med ejere i alt	1.624	1.462	0	-4.000	0	0	- 914
Egenkapital pr. 30. juni 2021	98.181	37.171	2.092	0	230.172	35.137	402.752
2020							
Egenkapital primo	96.000	35.207	2.092	3.160	155.553	23.504	315.516
Totalindkomst i året							
Periodens resultat	0	0	0	0	5.006	928	5.934
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	0	0	5.006	928	5.934
Transaktioner med ejere							
Tildeling og kursreg.af warrants	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	8.000	8.000
Overført	0	0	0	-438	438	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	-65	0	-65
Udbetaling af udbytte	0	0	0	-2.722	0	0	-2.722
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	-3.160	373	8.000	5.213
Egenkapital pr. 30. juni 2020	96.000	35.207	2.092	0	160.932	32.432	326.663



Pengestrømsopgørelse ('000)	Koncern			
	Note	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Årets resultat før skat		70.338	7.567	39.622
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		-62.372	-332	-24.821
Betalt skat		0	0	-843
Andre reguleringer		3.221	3.587	7.435
Ændring i driftskapital	5	1.194	7.864	-5.266
Pengestrømme vedrørende primær drift		12.381	18.686	16.127
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		7	37	634
Betalte finansielle udgifter		-3.228	-3.360	-6.901
Pengestrøm fra driftsaktivitet		9.160	15.363	9.860
Køb af materielle af aktiver	4	2.419	-412	-699
Tilgang investeringsejendomme	4	-29.131	-23.551	-45.081
Afhændelse af investeringsejendomme		18.419	0	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-8.293	-23.963	-45.780
Optagelse af gæld	6	52.918	84.309	170.972
Afdrag på gæld	6	-37.377	-74.556	-105.770
Finansiering fra minoritetsinteresser		0	0	8.000
Finansiering fra øvrige parter		3.086	-5.700	-21.350
Kontant kapitalforhøjelse		18.724	8.000	1.059
Betalt udbytte		-4.000	-2.722	-2.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		33.351	9.331	50.189
Årets pengestrøm		34.218	731	14.228
Likvider primo		24.056	9.828	9.828
Likvider ultimo		58.274	10.560	24.056



NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste årsregnskab for koncernen.

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

Måling af realkreditgæld til dagsværdi

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

Klassifikation af præferenceaktier

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

Regnskabsmæssige skøn

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

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



Dagsværdi af investeringsejendomme

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

I henhold til turnusordningen er 6 ejendomme blevet vurderet af den eksterne valuar ultimo 2020. Disse ejendomme var Fanøgade 35-37, København Ø, Finsensvej 78, 3+4, Frederiksberg, Ingemannsvej 3, Frederiksberg, Prinsessegade 61-63, København K, Skindergade 40, København K, Vestergade 4-6, København K. Herudover har ledelsen fået en second opinion på lejeniveau og afkast for ejendommen på Købmagergade 61, København K. Læderstræde 11, København K er vurderet op til delårsrapporten 2021. Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommens faktuelle forhold. I forbindelse med den næste helårsrapport vil yderligere ejendomme blive vurderet i overens med turnusordningen.

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 mellem 10-12 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL § 5, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 3 og ledelsesberetningen.

Ejendommens 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. den 30. juni 2021, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode. Beløbet er indregnet i koncernens samlede udskudte skatteforpligtelse. I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat i det omfang de forventes udnyttet inden for en 5-årig periode.



3. INVESTERINGSEJENDOMME

Nedenfor fremgår de budgetterede oplysninger, som er anvendt ved værdiansættelse, som beskrevet i note 2, omkring væsentlige skøn. Herudover følsomheden overfor ændring i væsentlige ikke-observeret input.

Oplyst i tkr. ('000)	Ejendomsværdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	36.700	1.072	982	90	34.235	3,58%	21.619	58,91%
Fanøgade 35-37, København Ø	40.900	1.062	1.062	0	33.239	3,75%	19.945	48,77%
Finsensvej 78, Frederiksberg	73.000	1.062	1.062	0	38.512	3,50%	40.881	56,00%
Frederikssundsvej 11, København N	54.000	2.071	0	2.071	35.249	4,75%	20.993	38,88%
Heimdalsgade 39, København N	98.600	4.240	846	3.394	21.104	5,37%	45.764	46,41%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	64.300	2.145	1.898	247	25.175	4,85%	44.400	69,05%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	32.900	1.421	900	521	22.027	4,60%	18.550	56,38%
Købmagergade 61, København K	61.600	4.244	846	3.398	23.233	4,80%	25.712	41,74%
Læderstræde 11, København K	97.500	2.083	1.552	531	30.869	3,69%	46.459	47,65%
Møllegade 3, København N	26.400	1.421	900	521	23.153	4,42%	13.774	52,18%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	25.500	427	115	312	56.909	4,07%	17.103	67,07%
Prinsessegade 61-63, København K	52.700	814	471	343	75.676	3,66%	28.188	53,49%
Skindergade 40, København K	26.800	2.117	1.557	560	46.056	3,53%	20.670	77,13%
Stavangergade 6, København Ø	99.700	2.546	2.126	420	28.830	3,59%	55.722	55,89%
Ulrikkenborg Allé 13- 17, Lyngby	30.800	666	581	85	39.640	3,63%	19.517	63,37%
Vestergade 4-6, København K	89.100	2.134	1.006	1.128	39.644	4,05%	47.692	53,53%
Total	910.500	26.033	16.389	9.644	34.975	3,96%	486.989	53,49%

Fordelingen af m2 for Frederikssundsvej 11 og Læderstræde 11 er baseret på fordelingen ved færdiggørelse af byggeprojekterne. Der foreligger byggegodkendelse fra Københavns Kommune og byggerierne er i gang.



Oplyst i tkr. ('000)	Budget indtægter	Budget omk	Budget Cash-flow	Budget CAPEX og øvr.	Vægtet afkastkrav	Afkast ændret -0,5%	Afkast ændret +0,5%
Ewaldsgade 6, København N	1.400	-338	1.062	0	3,58%	6.368	-4.787
Fanøgade 35-37, København Ø	1.677	-310	1.368	118	3,75%	6.722	-5.040
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.407	-171	3.236	0	3,50%	8.198	-6.631
Frederikssundsvej 11, København N	4.228	-689	3.539	22.802	4,75%	8.923	-7.243
Heimdalsgade 39, København N	4.756	-368	4.388	0	5,37%	11.035	-8.943
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	2.900	-604	2.296	2.000	4,85%	10.895	-9.770
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.725	-436	1.289	0	4,60%	4.356	-3.456
Købmagergade 61, København K	2.414	-354	2.061	0	4,80%	9.989	-7.570
Læderstræde 11, København K	3.750	-571	3.179	3.909	3,69%	16.951	-12.778
Møllegade 3, København N	1.192	-229	963	350	4,42%	4.225	-3.194
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.222	-319	903	800	4,07%	3.633	-2.837
Prinsessegade 61-63, København K	2.217	-552	1.665	935	3,66%	8.690	-6.564
Skindergade 40, København K	1.243	-110	1.133	2.694	3,53%	4.586	-3.501
Stavangergade 6, København Ø	3.895	-546	3.349	10.000	3,59%	18.747	-14.064
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	1.478	-436	1.042	0	3,63%	4.946	-3.764
Vestergade 4-6, København K	4.239	-1.084	3.155	0	4,05%	13.425	-10.226
Total	41.743	-7.116	34.627	43.608	3,96%	141.689	-110.368

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 afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle diskonteringsrenten inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

Følsomheden ved ændring i de oplyste ikke-observerbare input er oplyst eksklusiv skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 4. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn.



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

('000)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugsrets- aktiver
Kostpris primo	656.242	4.759	8.119
Afgang, salg	-19.088	-4.429	-8.119
Tilgang, køb	0	0	0
Tilgang, forbedring	29.131	0	0
Kostpris ultimo	666.286	330	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0
Værdireguleringer primo	193.058	0	0
Dagsværdiregulering i året	51.157	0	0
Værdireguleringer ultimo	244.215	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	910.500	330	0

5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2021	2020
Ændring i tilgodehavender	-586	-304
Ændring i andre tilgodehavender	1.257	-753
Ændring i deposita	-902	746
Ændring i anden gæld	2.767	8.174
Ændring i driftskapital	1.194	7.863



6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

	2021	2020
Gældsforpligtigelser fra finansierings- Aktiviteter primo	433.624	410.129
Provenu ved optagelse af gæld	52.918	84.309
Afdrag på gæld	-37.377	-74.556
Ændringer i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	15.541	9.753
Ændringer i dagsværdi	-9.044	-717
Ikke-kontante ændringer	-9.044	-717
Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter	440.121	419.165

7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 1,37% (2020: 1,59%).

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

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån: 295.254 tkr. (60,51%)

Rentetilpasningslån: 67.266 tkr. (13,79%)

Variable eller Cibor6 lån: 86.645 tkr. (17,76%)

Bygge kreditter med efterfølgende finansieringstilsagn: 38.770 tkr. (7,95%)

Gælden forfalder som følgende:

Indenfor 1 år: 9.836 t.kr., herudover 37.770 tkr. som byggekreditter med tilsagn og efterfølgende realkreditfinansiering.

Indenfor 1-5 år: 39.346 t.kr.

Efter 5 år 399.983 t.kr.

8. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

Den opgjorte indtægt ved salget af datterselskaber.

