

# Copenhagen Capital



40% præferenceaktier 2032

# INVESTOR PRÆSENTATION

# INDHOLD

4	At a glance	13	Hoved- og nøgletal
5	40% Præferenceaktier 2023	15	Vores ejendomme
6	Equity story	17	Ejendomsoversigt
8	Historiske begivenheder	18	Bestyrelse og direktion
9	Markedsprognose	19	Aktionærinformation
11	Finansiering	20	Præferenceaktiernes afkast
12	ESG		



# VIGTIG MEDDELELSE

## Ansvarsfraskrivelse

Dette Information Memorandum er strengt fortroligt og må ikke kopieres, udgives, distribueres eller videregives som helhed eller i dele, af noget medie eller i nogen form uanset formål. Selskabet og dets rådgivere agter ikke og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere informationen indeholdt i dette Information Memorandum, og information kan blive ændret uden varsel. Der kan ikke stilles garanti, udtrykkelig eller implicit, for rigtigheden eller fuldstændigheden af dette Information Memorandum og informationen som det indeholder, og beslutning om investering bør ikke blive taget på baggrund af denne information alene. Intet ansvar kan stilles for eventuelle tab, uanset hvordan disse måtte opstå, direkte eller indirekte, fra dette Information Memorandum og dets indhold.

Dette Information Memorandum er udarbejdet med henblik på kun at videregive information, og er ikke et tilbud eller invitation til at købe eller sælge nogen form for værdipapirer, ej heller, skal hele eller dele af dette Information Memorandum danne grundlag for, eller gøres gældende i forbindelse med enhver investeringsbeslutning i relation til noget værdipapir. Dette Information Memorandum indeholder udsagn om fremadrettede forventninger og er baseret på Ledelsens opfattelse samt Ledelsens forudsætninger og de oplysninger, der i øjeblikket er til rådighed for Ledelsen, og disse udsagn kan udgøre fremadrettede udsagn. Disse fremadrettede udsagn (med undtagelse af udtalelser om historiske kendsgerninger) vedrørende Selskabets forretningsstrategi og planer og er forbundet med kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre væsentlige forhold, der kan få Selskabets faktiske resultater, udvikling eller præstationer eller branchens

resultater til at afvige væsentligt fra de fremtidige resultater, udviklingen eller præstationerne, der er udtrykt eller underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn.

Udlevering af Information Memorandum kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov og/eller omfattet af restriktioner, og Information Memorandum må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring fra personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Dette Information Memorandum udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe værdipapirer i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Selskabet forudsætter, at personer, som kommer i besiddelse af Information Memorandum, gør sig bekendt med og overholder alle sådanne begrænsninger, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse med Udbuddet. Investorer tiltræder ovenstående ved at acceptere modtagelse af dette Information Memorandum, og acceptere samtidig selv at være ansvarlig for egen vurdering af Selskabets markedsforhold og udarbejde egne analyser og danne sine egne vurderinger af Selskabets potentielle fremtidige forretningsperformance.

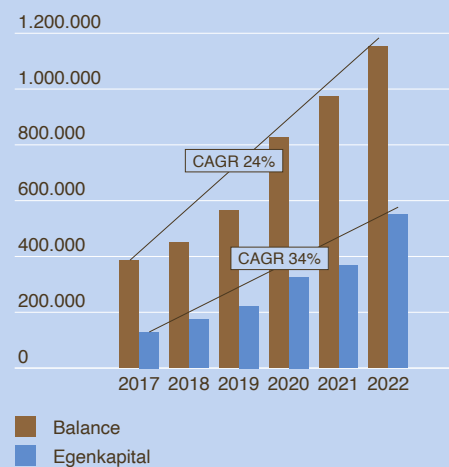
**Dette dokument er ikke en opfordring til tegning af aktier i Copenhagen Capital A/S. For fuldstændig information henvises til børsprospekt af 5. januar 2023 som godkendt af Finanstilsynet med tilhørende tegningsblanket.**



# AT A GLANCE

Copenhagen Capital A/S har gennem 10 år leveret stabil fremgang.

Balance 30.06  
vs Egenkapital 30.06  
DKK



Omsætning 30.06  
vs EB VAT 30.06  
DKK



## NETTOOMSÆTNING

Halvår 2022

# 21 mio.

2021: 36 mio.      2020: 38 mio.

## INVESTERINGSEJENDOMME

Halvår 2022

# 1.151 mio.

2021: 1.123 mio.      2020: 885 mio.

## EGENKAPITAL

Halvår 2022

# 551 mio.

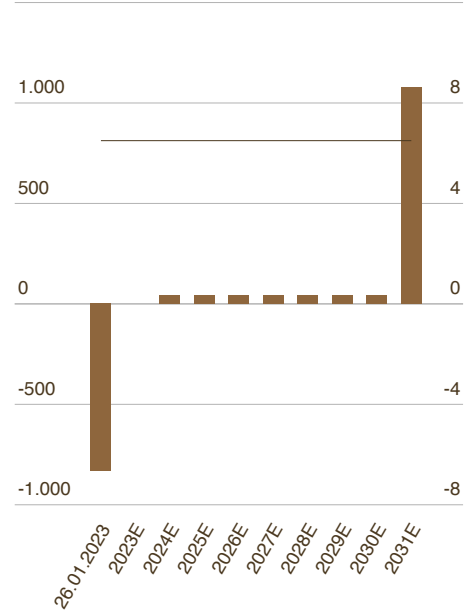
2021: 470 mio.      2020: 316 mio.



# 40% PRÆFERENCE- AKTIER 2032

## Betalingsstrømme

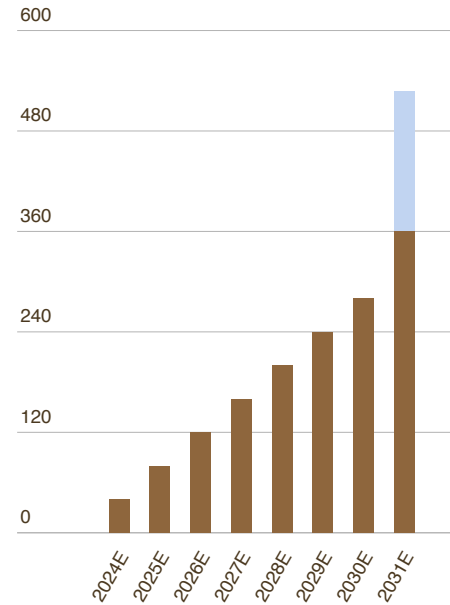
DKK '000 %



■ Cash flow  
— IRR

## Tilbagebetaling

DKK '000



■ Akkumuleret udbytte  
■ Kursgevinst til aktionærer

IRR

**6,5%**  
pro anno.

Samlet  
tilbagebetaling

**163%**

Hovedstol	Udbytte	Kursgevinst
<b>832</b>	<b>360</b>	<b>168</b>

Total tilbagebetaling

**1.360**



# EQUITY STORY

## Copenhagen Capital, et solidt ejendomsinvesteringselskab

- Copenhagen Capital er et børsnoteret ejendomsselskab, hvis aktivitet er investering i og drift og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i København.
- Koncernen har et specialiseret ejendomsteam med solid erfaring i køb, drift og udvikling af ejendomme.
- En fokuseret investeringsstrategi, hvor der alene foretages ejendomsakkvisitioner i Storkøbenhavn efter en vurdering af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand.
- Ejendommene bliver løbende moderniseret og driften optimeret for at forbedre lejemålenes rentabilitet, og dermed ejendomsporteføljens værdi.
- Ejendomsporteføljens værdi er baseret på DCF-værdiansættelsesmodel suppleret med ekstern mæglervurdering efter en turnus, der fastlægges i samarbejde med selskabets revisor.
- Koncernen har en solid kapitalstruktur, hvor ejendomsporteføljen i al væsentlighed bliver finansieret med langfristet realkreditlån, egenkapital og udskudt skat.





## Mål om langsigtet performance

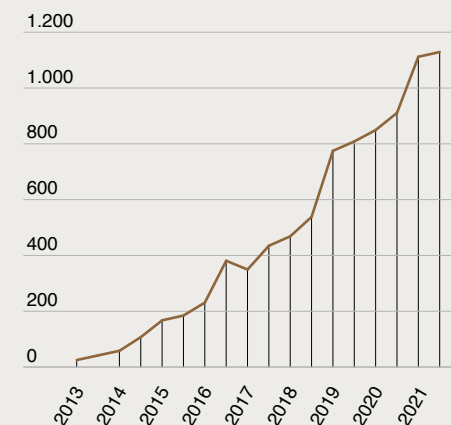
- Copenhagen Capital opnår et afkast gennem den langsigtede værdiskabelse af ejendomsporteføljen, som selskabet realiserer ved køb, drift og udvikling af de enkelte ejendomme.
- Strategiplanen FOKUS2024 arbejder med en moderat balance vækst, men en løbende optimering af kapitalstrukturen og af driften.
- Ejendomssteamet identificerer velbeliggende og stationsnære ejendomme med et kort eller langsigtet udviklingspotentiale.
- Koncernen har en konservativ rentepolitik, hvor der tilstræbes en varighed svarende til et 20-årigt fastforrentet annuitetslån.
- Realisering af strategien baseres på begreberne respekt, muligheder og fokus.

## Opkøbsstrategi

- Copenhagen Capitals opkøbsstrategi er lagt ud fra en række makroøkonomiske og demografiske betragtninger.
- Opkøbsstrategien inkluderer ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist sig eftertragtet som investering.
- De opkøbte ejendomme vurderes at have en høj grad af lejesikkerhed, hvilket er et afgørende kriterie på købstidspunktet.
- Med den fortsættende urbanisering skabes et godt grundlag for høje totalafkast.
- Der investeres primært i bolig-, kontor- og blandede ejendomme, hvor det tilstræbes, at boliger udgør over halvdelen af ejendomsporteføljen opgjort på dagsværdien.
- Copenhagen Capital ejede pr. 30/06-22 16 ejendomme med en gennemsnitlig exit yield på 3,57% og gennemsnitlig pris per kvadratmeter på DKK 41.555.

### Dagsværdi af ejendomsporteføljen

tkr.



# HISTORISKE BEGIVENHEDER

	2014-17	2018-2020	2021-		
<b>HISTORIE</b>	<p>Selskabet ændrer officielt navn til Copenhagen Capital A/S i marts 2014</p> <p>Selskabets strategiplan 2018 formaliseres og der tages skridt til egen administration</p>	<p>Strategiplanen Vision 2020 præsenteres</p> <p>Etablering af Copenhagen Suites</p> <p>Hjemtager som de første i Danmark "Grønne Realkreditobligationer"</p>	<p>Strategiplanen FOKUS2024 præsenteres</p> <p>Rasmus Greis udnævnes til CEO</p> <p>Frasalg af Copenhagen Suites</p>		
<b>FUNDING</b>	<p><b>Stamaktier</b> 36.150.000 stk. Provenu 46 mio. kr.</p> <p><b>Præferenceaktier</b> 9.000.000 stk. Provenu 13,75 mio. kr.</p>	<p><b>Fortegningsemission Præferenceaktier</b> 18.166.666 stk. Provenu 21,80 mio. kr.</p> <p><b>Optagelse på Nasdaq</b> 27.166.666 Præferenceaktier (DK0060732980)</p>	<p><b>Markedskursemission</b> 2.500.000 stk. til kurs 1,75. Provenu 4,375 mio. kr.</p> <p><b>Fortegningsemission Præferenceaktier</b> 20.333.333 stk. Provenu 35,6 mio. kr.</p> <p><b>Warrants konvertering</b> 500.000 stk. stamaktier. Provenu 0,95 mio. kr.</p>	<p><b>Warrants konvertering</b> 3.019.913 stk. stamaktier. Provenu 5,74 mio. kr.</p>	
<b>OPKØB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dannebrogsgade 15*</li> <li>- Estersvej 12****</li> <li>- Heimdalsgade 39</li> <li>- Folkvarsvej 32*</li> <li>- Købmagergade 61</li> <li>- Ewaldsgade 6</li> <li>- Møllegade 3****</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ulrikkenborg Allé 13-17</li> <li>- Skindergade 40</li> <li>- Prinsessegade 61-63</li> <li>- Vestergade 4-6</li> <li>- Fanøgade 35-37</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingemannsvej 3</li> <li>- Islevhusvej 31-33</li> <li>- Revedilsgade 5**</li> <li>- Finsensvej 78 (3&amp;4 etage)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niels Hemmingsens Gade 4</li> <li>- Læderstræde 11</li> <li>- Frederikssundsvej 11****</li> <li>- Stavangergade 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ole Suhrs Gade 13-15</li> <li>- Rådmandsgade 43-45</li> <li>- Stadionvej 92-94</li> </ul>
<b>VERDI AF INVESTERINGSEJENDOMME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 63 mio. kr. i 2014 til 365 mio. kr. ultimo 2017</li> <li>- Stigning på 479%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 365 mio. kr. til 885 mio. kr.</li> <li>- Stigning 142%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 885 mio. kr. til 1129 mio. kr.</li> <li>- Stigning 27%</li> </ul>		
<b>EGENKAPITAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 24 mio. kr. i 2014 til 198 mio. kr. ultimo 2017</li> <li>- Stigning på 725%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 198 mio. kr. til 284 mio. kr.</li> <li>- Stigning 43%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fra 284 mio. kr. til 530 mio. kr.</li> <li>- Stigning 86%</li> </ul>		

\* Ejendommen er solgt i 2017

\*\* Ejendommen er solgt i 2018

\*\*\* Ejendommen er solgt i 2021

\*\*\*\* Ejendommen er solgt i 2022





# MARKEDSPROGNOSE

## Demografi

# 36 år

København har en forholdsvis ung befolkning, 36 år i gennemsnit mod ca. 42 år på landsplan.

# 140.000

København er vokset med 140.000 borgere de seneste 15 år. Boligbyggeriet er ikke fulgt med, pt. er der kun bygget boliger til ca. halvdelen af tilvæksten.

# 120.000

Det forventes at byen vokser med yderligere 120.000 borgere frem mod 2050.

# 36.000

Behov for 36.000 nye boliger frem mod 2030. Det er oplagt at udnytte ikke udnyttede kvadratmeter i den eksisterende boligmasse, fx ved at udnytte loftrum eller konverterer erhvervsarealer til boliger.

# 70 m<sup>2</sup>

I næsten 10 år skulle alt nybyggeri være 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit, fra 2021 er tallet faldet til 70 m<sup>2</sup>. Faldet er især drevet af øget byggeri af studieboliger. Der er et underudbud af mindre klassiske 2- og 3 værelseslejligheder.

# 50 - 80 m<sup>2</sup>

Størstedelen af Copenhagen Capitals lejemål, er 2- og 3 værelses lejemål på mellem 50 og 80 m<sup>2</sup>.

Størstedelen af Copenhagen Capitals ejendomme er beliggende i byområder, hvor det ikke er muligt at udvide boligmassen markant.



# MARKEDSPROGNOSE

## Inflation

- De mest urolige finansmarkeder i mange år, hvor alle aktivklasser har været under pres. Det forventes at der i de kommende år fortsat vil være kerneinflation på over 2%.
- Inflationsregulerede lejekontrakter giver ejendommene stigende lejeindtægter i tider med inflation, hvilket medfører at ejendommene forøger deres værdi.
- Copenhagen Capital har en velbeliggende ejendomsportefølje, som historisk er drevet med meget lav tomgang. Det er forventningen, at tomgangen, selv med stigende lejepriser, fortsat vil være lav.
- Copenhagen Capital har mange boligregulerede lejekontrakter, som godt kan absorbere stigende lejeniveauer.

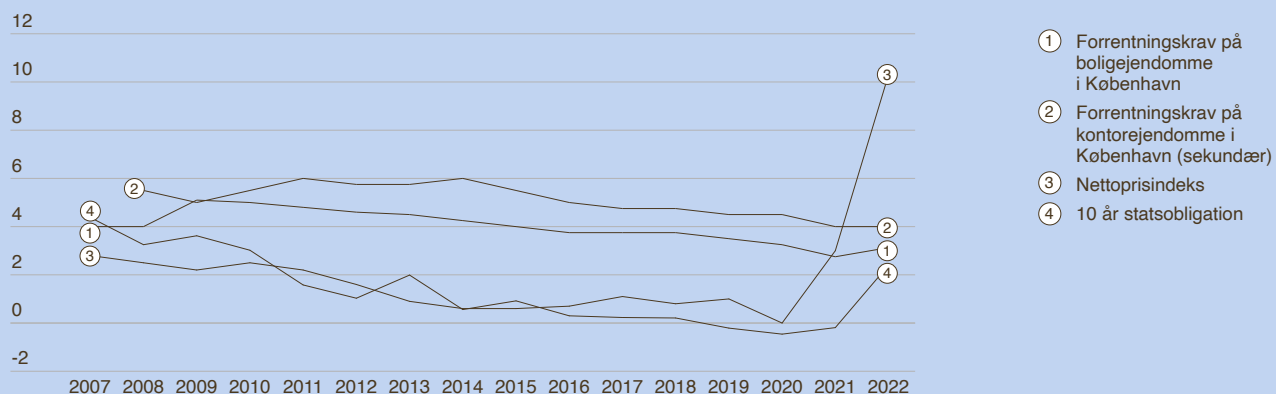
Den gennemsnitlige leje pr m<sup>2</sup> er pr 1. januar 2023

**1.676 kr.**

En stigning i NOI på 4% vil til nuværende afkast medføre en værditilvækst på

**39 mio. kr.**

Danmarks Nationalbanks rentesatser, pengemarkedsrentesatser samt obligationsrentegennemsnit ultimo (pct p.a.) efter type og tid %



# FINANSIERING

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 betingelser 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 have et langt commitment på anlægsfinansieringen, hvilket opnås ved anvendelse af realkreditlån eller realkreditlignende banklån med og uden afdrag. Det tilstræbes:

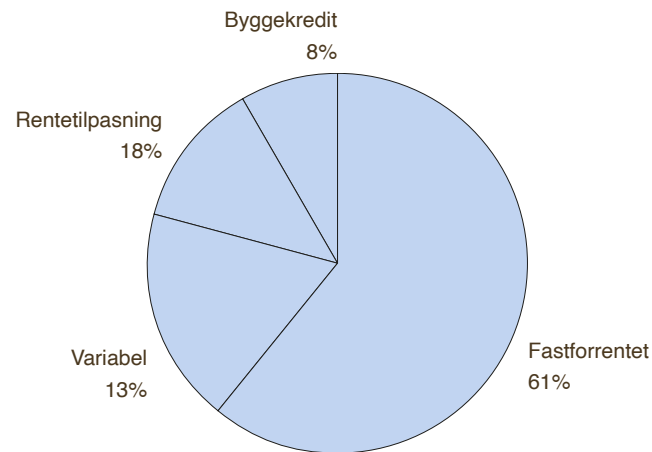
- at låneporteføljen har en gennemsnitlig løbetid på ikke under 20 år
- en varighed på låneporteføljen svarende til varigheden på et 20-årigt annuitetslån med fast rente.

Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af 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.

De primære samarbejdspartnere på finansieringssiden er derfor realkreditinstitutterne. Der samarbejdes med 2-3 af de største realkreditinstitutter og banker.

Varigheden på Copenhagen Capital A/S' låneportefølje er halvår 2022 højere end det tilstræbte, grundet en stor andel af lange fastforrentede lån.

## Gældsportefølje



# ESG

Det er langt mere bæredygtigt at bevare, renovere og vedligeholde gamle historiske ejendomme, fremfor at bygge nyt.

Copenhagen Capital har ambitioner om aktivt at deltage i den grønne omstilling. Vi ser ansvarlighed og bæredygtige investeringer som en god forretning. Med udgangspunkt i vores tre kerneværdier, arbejder vi ud fra følgende emner

- Grønne ambitioner skaber muligheder
- Medarbejderfokus som drivkraft
- Respekt for samarbejdet

## Environment

Det er vores ambition at minimere klimaaftrykket, der udledes fra vores ejendommers løbende drift og vedligeholdelse. Følgende er nogle af de tiltag vi har arbejdet med og fortsat arbejder på.

- 100% af Copenhagen Capitals ejendomme opvarmes med fjernvarme.
- Grønnere transportformer for teamet på daglig basis.
- Vi ønsker, at hjælpe vores kunder med at ændre forbrugsadfærd og dermed reducere klimaaftryk via IOT baseret teknologi, der giver kunderne mulighed for på daglig basis at aflæse deres forbrug på en beboerapp.
- Bæredygtig tilgang ved renoveringer, fra den overordnede organisering og disponering af byggeriet til genanvendelse og genbrug af materialer.
- Al belysning på ejendommens fællesarealer skal være udskiftet til LED inden 2025.
- Vi bestræber os på at anvende solenergi på de ejendomme, hvor det er muligt.

## Social

- Copenhagen Capital ønsker at være en attraktiv arbejdsplads med en stærk og fokuseret kultur, der kan tiltrække og fastholde en lille skare af de bedste medarbejdere.
- Vi har ansvar for, at der ikke sker overtrædelse af menneskerettighederne ved udviklings- og byggeprojekter i form af ordentlige arbejdsforhold og løn til de arbejdende.
- Vi har i skrivende stund en mangfoldig personalesammensætning med 60% kvinder, og 40% mænd samt en bestyrelse bestående af 25% kvinder og 75% mænd.

## Governance

- Der er indført et adfærdskodeks for leverandører.
- Copenhagen Capital har en nultolerance overfor bestikkelse.



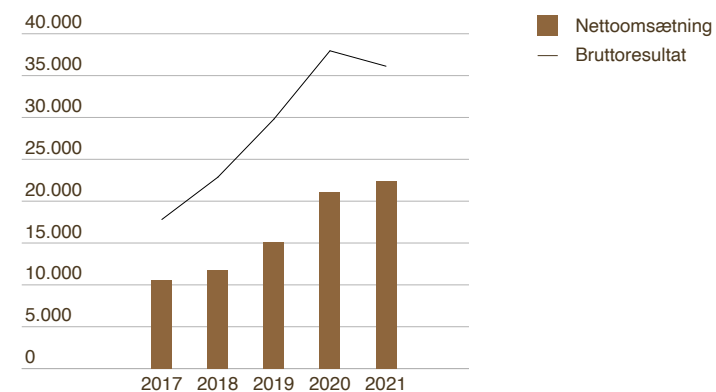


# HOVED- OG NØGLETAL

DKK '000	2022'06	2021	2020	2019	2018	
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	20.808	36.123	37.965	29.804	22.868	
Bruttoresultat	17.450	28.775	30.227	24.286	17.378	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	13.639	22.344	21.068	15.104	11.767	
Resultat af finansielle poster	-4.914	-7.114	-6.267	-6.072	-5.573	
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	8.724	16.853	14.801	9.032	6.194	
Resultat før skat	115.470	196.900	39.622	75.540	48.888	
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	0	0	0	0	0	
Totalindkomst i alt	90.111	165.736	32.708	52.540	37.078	
Minoriteter	5.661	6.200	285	5.446		
Totalindkomst CC	84.450	159.536	32.423	47.094		
<b>Balance</b>						
Egenkapital CC	530.896	470.271	316.423	285.542	198.418	
Egenkapital i alt	551.243	484.957	348.154	308.988	198.418	
Minoriteter	20.347	14.686	31.731	23.446	0	
Balancesum	1.151.016	1.123.274	885.153	800.970	491.437	
Investering i materielle anlægsaktiver	8.413	119.084	45.851	270.027	100.307	
Investeringsejendomme	1.129.300	1.112.000	849.300	774.900	446.645	
Kortfristede aktiver	21.431	11.015	27.970	16.903	22.894	
Nettorentebærende gæld (NIBD)	467.383	528.137	458.632	423.131	263.676	
<b>Pengestrømme</b>						
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	9.336	16.363	9.819	9.437	10.275	
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	23.270	-96.718	-45.780	-226.930	-70.700	
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	-21.887	66.645	50.189	207.788	56.739	
I alt	10.719	-13.710	14.228	-9.705	-3.686	
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>						
EBVAT / gns.egenkapital	%	1,68	4,05	4,50	3,56	3,47
Egenkapitalforretning (ROE)	%	17,39	39,79	9,95	20,71	20,75
Rentedækning	x	2,78	3,13	3,05	2,44	2,10
Vægtet rente	%	0,99%	1,45%	1,57%	1,80%	
Soliditet	%	47,89	43,17	39,33	38,58	40,38
Loan to value	%	41,39	47,49	54,00	53,78	55,21
Ændring markedsværdi +0,5% afkastkrav		-126.843	-136.043	-95.016	-75.089	-43.319
Ændring markedsværdi -0,5% afkastkrav		171.892	181.305	121.634	96.710	55.696
Vægtet afkastkrav	%	3,57	3,66	4,20	4,39	4,38

## Omsætning

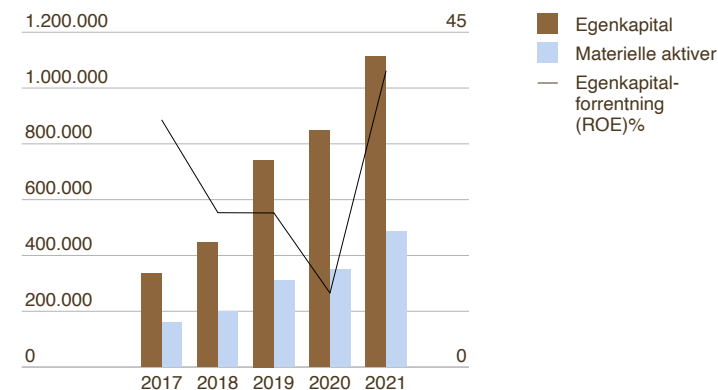
DKK '000



## Egenkapital

DKK '000

%

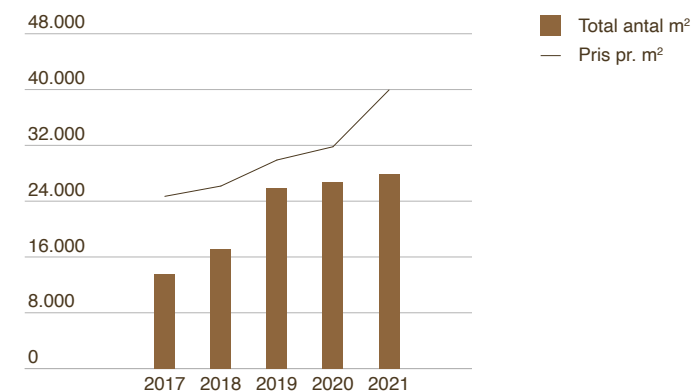


# HOVED- OG NØGLETAL

		2022'06	2021	2020	2019	2018
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>						
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	6,55	6,45	3,86	3,56	3,00
Aktiekurs præferenceaktie 31.12	DKK	2,00	1,99	1,85	1,90	1,85
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	DKK	8,79	7,57	4,65	4,03	3,06
Indre værdi pr. aktie (BVPS-D)	DKK			4,49	3,89	3,13
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,75	0,85	0,86	0,92	0,96
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	1,68	3,14	0,61	1,10	0,77
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	1,67	3,12	0,59	1,08	0,75
Price earnings (PE)	x	3,90	2,05	6,33	3,24	4,00
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	48.931	46.557	46.000	45.500
Antal præferenceaktier ultimo	stk. '000	50.000	50.000	50.000	50.000	29.667
Antal aktier ultimo	stk. '000	99.020	98.931	96.557	96.000	75.167
Markedsværdi	DKK '000	421.080	415.107	272.210	258.760	191.384
<b>Ejendomsrelaterede nøgletal</b>						
Total antal kvadratmeter	m <sup>2</sup>	27.176	27.842	26.706	25.917	17.068
Pris pr. m <sup>2</sup>	DKK	41.555	39.940	31.802	29.899	26.169
Lejestigning på DKK 100 pr. m <sup>2</sup>	DKK '000	2.718	2.784	2.671	2.592	1.707
EBIT stiger med	%	19,93	12,46	12,68	17,16	14,51
Lejefald på DKK 100 pr. m <sup>2</sup>	DKK '000	-2.718	-2.784	-2.671	-2.592	-1.707
EBIT falder med	%	-19,93	-12,46	-12,68	-17,16	-14,51
Værdiregulering ved 100kr pr m <sup>2</sup>	DKK '000	76.123	76.071	63.586	59.036	38.968
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	171.892	181.305	121.634	96.710	55.696
Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	DKK	47.880	46.452	36.356	33.631	29.432
Egenkapital	DKK '000	685.319	626.375	443.029	384.422	241.861
Indre værdi pr. aktie	DKK	6,92	6,33	4,59	4,00	3,22
Indre værdi pr. aktie (præf indløses)	DKK	12,15	10,92	7,12	5,90	4,05
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	-126.843	-136.043	-95.016	-75.089	-43.319
Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	DKK	36.888	35.053	28.244	27.002	23.631
Egenkapital	DKK '000	452.305	378.843	274.042	250.419	164.629
Indre værdi pr. aktie	DKK	4,57	3,83	2,84	2,61	2,19
Indre værdi pr. aktie (præf indløses)	DKK	7,38	5,84	3,65	3,15	2,41

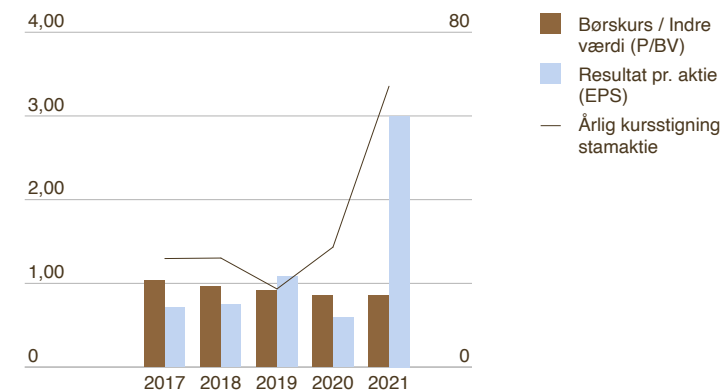
## Kvadratmeter

DKK '000



## Kurser

DKK '000





# VORES EJENDOMME



*Ole Suhrs Gade 13-15, København NV*



*Ewaldsgade 6, København N*



*Stavangergade 6, København Ø*



*Finsensvej 78, Frederiksberg*





# VORES EJENDOMME

## Copenhagen Capital ejer 17 ejendomme i Storkøbenhavn

- Copenhagen Capitals ejendomme ligger alle i Hovedstadsområdet
- Copenhagen Capital investerer primært i boligudlejningsejendomme eller erhvervsejendomme med mulighed for udvikling
- I forbindelse med at København vokser, fokuserer Copenhagen Capital i højere grad på bolig- og erhvervsejendomme i udviklingsområderne, hvor kvadratmeterprisen er lavere og afkastet højere
- Der foretages løbende screening af udbudte ejendomme med henblik på udvidelse af Copenhagen Capitals ejendomsportefølje gennem yderligere opkøb
- Ved udvælgelsen lægges primært vægt på beliggenhed, men også forhold som det lokale områdes udviklingsmuligheder og infrastruktur har stor betydning
- Det er altid en bærende forudsætning, at de grundlæggende bygningskonstruktioner er i orden, og at ejendommene har oplagte anvendelsesmuligheder på lang sigt



# EJENDOMSOVERSIGT PR. 30/06-22

Halvår 2022	DCF værdi (300622)	Vægtet afkastkrav	m <sup>2</sup>			kr/m <sup>2</sup>	Gæld	LTV
			Total	Bolig	Erhverv			
Ewaldsgade 6, København N	44.300.000	3,03%	1.072	982	90	41.325	16.200.000	36,57%
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	47.800.000	3,13%	1.062	1.062	0	45.009	14.900.000	31,17%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.200.000	4,50%	2.071	0	2.071	37.277	38.600.000	50,00%
Frederikssundsvej 11, København NV*	115.000.000	3,43%	2.125	1.840	285	54.118	42.400.000	36,87%
Heimdalsgade 39, København N	123.300.000	4,25%	4.244	846	3.398	29.053	51.800.000	42,01%
Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg	70.800.000	3,37%	2.083	1.552	531	33.989	41.500.000	58,62%
Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj	36.900.000	4,02%	1.421	900	521	25.968	16.900.000	45,80%
Købmagergade 61, København K	61.300.000	3,71%	814	471	343	75.307	19.400.000	31,65%
Læderstræde 11A&B, København K	110.200.000	3,46%	2.117	1.557	560	52.055	45.200.000	41,02%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	30.900.000	3,79%	453	115	338	68.212	13.200.000	42,72%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	67.000.000	3,09%	1.872	1.560	312	35.791	30.400.000	45,37%
Prinsessegade 61-63, København K	59.600.000	3,38%	1.393	1.219	174	42.785	28.800.000	48,32%
Skindergade 40, København K	35.400.000	3,25%	898	898	0	39.421	15.600.000	44,07%
Stavangergade 6, København Ø	120.200.000	3,22%	2.431	2.176	255	49.445	39.300.000	32,70%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	34.100.000	3,50%	1.014	1.014	0	33.629	14.600.000	42,82%
Vestergade 4-6, København K	95.300.000	3,51%	2.106	1.006	1.100	45.252	38.600.000	40,50%
	<b>1.129.300.000</b>	<b>3,57%</b>	<b>27.176</b>	<b>17.198</b>	<b>9.978</b>	<b>41.555</b>	<b>467.400.000</b>	<b>41,39%</b>



Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg



# BESTYRELSE OG DIREKTION

## CHRISTIAN LØNBERG

(formand)

Mand, født 1967

Uddannet HD (Finansiering)



Christian Rossing Lønberg er uddannet HD i finansiering og har erhvervmæssig baggrund i den finansielle sektor. Han har betydelig erfaring som investor og rådgiver indenfor ejendomsinvesteringer i mere end 25 år og har været ansvarlig for ejendomstransaktioner og udvikling i Copenhagen Capital A/S siden etableringen i 2014. Indvalgt i bestyrelsen for Copenhagen Capital A/S i 2021.

## HANS AUGUST LUND

(bestyrelsesmedlem)

Mand, født 1977

Uddannet Cand.Polit



Hans August Lund er uddannet Cand.polit. og har erhvervmæssig erfaring fra sin tid som direktør i Goldman Sachs i London. Han arbejder i dag som økonom og investor med særlig erfaring inden for ejendomsinvestering, food & beverage og sustainability. Indvalgt i bestyrelsen for Copenhagen Capital A/S i 2018.

## SARAH-ALICE N.J. SKADE-RASMUSSEN

(bestyrelsesmedlem)

Kvinde, født 1982

Uddannet Cand.merc finansiering og strategisk management



Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen er uddannet Cand.merc. i finansiering og strategisk management. Hun har med afsæt i en periode som management konsulent hos Bain Nordic arbejdet med digital innovation og strategi, senest som head of TV2 Play BTB og partnerships. Indvalgt i bestyrelsen for Copenhagen Capital A/S i 2021.

## PAUL WISSA HVELPLUND

(bestyrelsesmedlem)

Mand, født 1967

Uddannet Cand.merc. i erhvervsøkonomi og ledelse og Gemmolog



Paul Wissa Hvelplund er uddannet Cand.merc. i erhvervsøkonomi og ledelse og Gemmolog. Han driver egen ure- og smykkeforretning i København (2. generation) gennem Hvelplund Watches & Jewellery. Paul er derudover ejendomsinvestor i Storkøbenhavn. Indvalgt i bestyrelsen for Copenhagen Capital A/S i 2020.

## RASMUS GREIS

Direktør

Mand, født 1988

Uddannet Cand.merc finansiering og strategisk management & CEMS MIM



Rasmus Greis har arbejdet for Copenhagen Capital A/S siden august 2017. Har bl.a. haft ansvaret for etableringen og opbygningen og salget af Copenhagen Suites ApS samt opbygning og udvikling af koncernens ejendomsportefølje. Direktør siden 2021.



# AKTIONÆRINFORMATION



Copenhagen Capital A/S aktiekapital består af i alt 99.019.913 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 99.019.913. Aktierne er opdelt i 3 aktieklasser, 49.019.913 stk. stamaktier og 50.000.000 stk. 8% præferenceaktier 2024 og 0 stk. 40% præferenceaktier 2032. Alle klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihændehaber.

Selskabets bestyrelse er af generalforsamlingen bemyndiget til ad én eller flere gange

- indtil d. 1. april 2027, at forhøje selskabets aktiekapital med op til nom. DKK 10.000.000 ved udstedelse af 40% præferenceaktier 2032 ved kontant indbetaling. Kapitalforhøjelsen skal være med fortrinsret for bestående aktionærer.
- indtil d. 1. april 2027, at forhøje selskabets aktiekapital med op til nom. DKK 40.000.000 ved udstedelse af 40% præferenceaktier 2032 til markedskurs ved kontant indbetaling, gældskonvertering eller indbetaling i andre værdier end kontanter. Kapitalforhøjelsen skal være uden fortrinsret for bestående aktionærer.

Copenhagen Capital A/S havde pr. 31.12.2022 ca. 900 navnenoterede aktionærer. Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

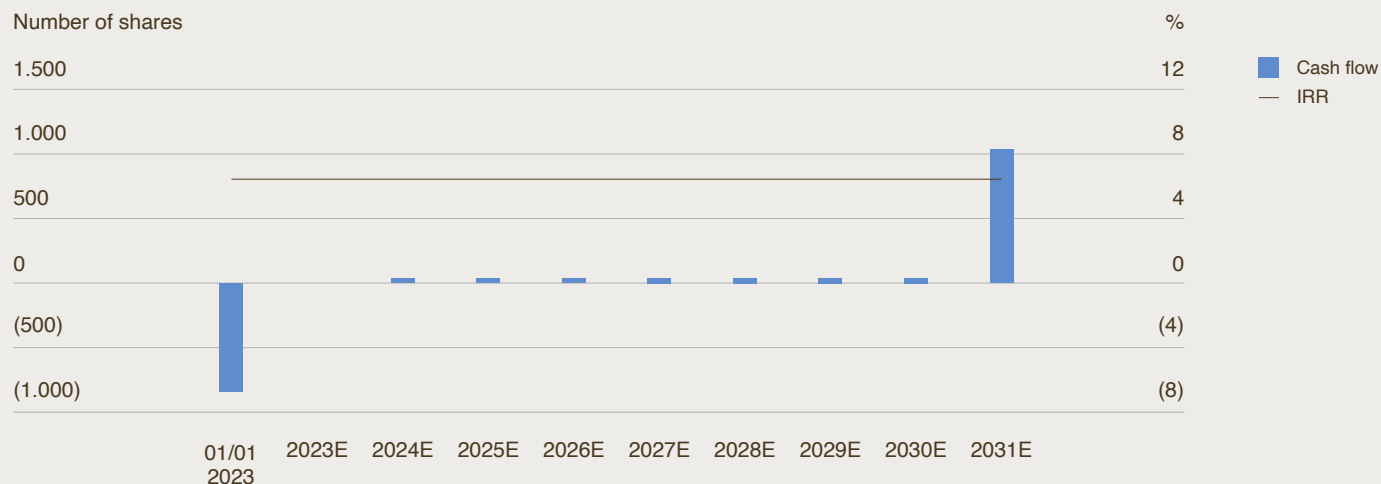
Storaktionærer	Stemmeandel	Kapitalandel
P.W.H. ApS	25 – 33,33 %	25 – 33,33 %
Cooper Invest Holding ApS	20 – 24,99 %	10 – 14,99 %
Atlas Equity ApS	20 – 24,99 %	10 – 14,99 %
Bossen Gruppen ApS	5 – 9,99 %	10 – 14,99 %
H.C. Holding Investeringsaktieselskab	0 – 4,99 %	15 – 19,99 %

# PRÆFERENCEAKTIERNES AFKAST

## Forudsætninger

- Præferenceaktierne udstedes på kurs DKK 8,32 pr. 26.01.2023
- Præferenceaktierne har en nominal værdi på DKK 1,00
- Der udbetales årlige dividender på præferenceaktierne hver den 1. maj svarende til 40,00% p.a. af den nominelle hovedstol fra udstedelsen i 2023 og frem til indløsning
- Det estimerede afkast (IRR) for 2023 til 2031 er baseret på scenariet at Selskabet udnytter sin tilbagekøbsoption på kurs DKK 10,00

### Cash-flow & IRR



	IRR	26.01.2023	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Number of preference shares		100									
				40	40	40	40	40	40	40	1.080
				40	40	40	40	40	40	40	1.080
				40	40	40	40	40	40	40	1.080
Cash flow	6,5%	(832)	–	40	40	40	40	40	40	40	1.080
		<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>







Copenhagen Capital A/S  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K  
CVR: 30 73 17 35