

Copenhagen Capital



2024
ÅRSRAPPORT

INDHOLD

INDHOLD	2
SELSKABSOPLYSNINGER	3
FORORD	4
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERTNING	8
MARKEDSPROGNOSE	14
FORRETNINGSGRUNDLAG	18
ANSVARLIGHED (ESG)	22
RISIKOFAKTORER	25
LEDELSEN	29
AKTIONÆRINFORMATION	31
UDBYTTEPOLITIK	32
LEDELSESPÅTEGNING	34
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	35
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	38
NOTEOVERSGIGT	43



SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30 73 17 35



København



70 27 10 60



www.copenhagencapital.dk



kontakt@copenhagencapital.dk

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ
OMX Copenhagen

- Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)
- Fondskode/ ISIN DK0061930641 (40% præferenceaktie 2032)
- Navn: Copenhagen Capital A/S
- Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF32

BESTYRELSE

Christian Rossing Lønberg
(formand)

Hans August Lund
(medlem)

Paul Wisse Hvelplund
(medlem)

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
(medlem)

DIREKTION

Rasmus Bonde Greis
Direktør

REVISION

Pricewaterhousecoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup



FORORD

Året 2024 har for ejendomsmarkedet vist tegn på en svagt stigende aktivitet, efter et historisk lavt transaktionsniveau i 2023. Denne udvikling har lagt grunden for en mere afbalanceret og stabil fase for ejendomssejere og investorer, selvom der ikke er tale om en hurtig genopretning til tidligere højder med ekstremt lave renter og høj markedsoptimisme.

Første halvår af 2024 har været præget af stabilisering i prisniveauerne, mens transaktionsvolumen forblev lav. Renteforventninger og økonomiske forhold har været afgørende faktorer for investeringsbeslutningerne, og de første rentenedsættelser i Danmark og eurozonen har medført en vis optimisme. Yderligere rentefald forventes dog at ske langsommere.

Regeringen indførte i 2024 en systemisk buffer, der øger kapitalkravene til finansieringsinstitutterne for deres udlån til ejendomsselskaber. Mens vi anerkender behovet for finansiell stabilitet, frygter vi, at dette tiltag vil begrænse kreditgivningen unødigt og hæmme investeringer i en vigtig sektor, der ikke viser tegn på systemiske risici. Vi håber, at regeringen foretager en grundig evaluering, når bufferen skal revurderes i juni 2025, for at sikre, at den ikke får negative konsekvenser for sunde ejendomsselskaber, der allerede er grundigt reguleret efter de gældende reglerne om 'kritisk leje'.

I løbet af 2024 har selskabet arbejdet med strategiplan DOUBLE 2028, der skal sætte rammerne for kursen de næste fire år. Strategiplanen har til formål at fremme vækst i indtjeningen samt at ensrette stakeholderforventningerne til Copenhagen Capital A/S. Omdrejningspunktet er at fordoble EBVAT. Selskabet forventer derfor at foretage attraktive investeringer i et forbedret marked i 2025. I forlængelse heraf har Copenhagen Capital A/S primo 2025 overtaget kontrollen med selskabet NTR Holding A/S.

Copenhagen Capital koncernen præsenterer for året et resultat for kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på kr. 16,9 mio., hvilket er inden for den udmeldte guidance. Stigende afkastkrav, særligt inden for detailsegmentet, påvirker selskabets porteføljes samlede værdistigning markant. Værdien af ejendomsporteføljen opskrives med kr. 0,8 mio., samtidig med at faldende renter ultimo 2024 og dermed stigende kurser medfører, at dagsværdien af selskabets gældsportefølje reguleres negativt med kr. 15,5 mio. Samlet set betyder dette, at Copenhagen Capital for året 2024 præsenterer et nettoresultat på kr. 7,3 mio.

Selskabets EBIT er fra 2023 til 2024 forbedret med 5,2%, fra kr. 32,6 mio. til kr. 34,3 mio. Det positive driftsresultat skyldes de mange små værdiskabende forskelle, som vores team af dedikerede medarbejdere udfører i hverdagen.

Vi oplever stor efterspørgsel på vores produkter – både inden for studieboliger, herskabslejligheder, butikslokaler og kontorer – hvorfor vi går ind i 2025 med lav tomgang. Copenhagen Capital koncernen prioriterer attraktive beliggenheder og et højt serviceniveau i forventning om, at det giver styrke i svære tider.

For 2025 forventer selskabet et resultat af primær drift på mellem kr. 16 mio. og kr. 18 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Resultatet kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og ændringer i renten. Copenhagen Capital koncernen har ingen investeringer uden for de danske grænser eller eksponering mod fremmed valuta.

Der arbejdes løbende med ESG, og Copenhagen Capital offentliggør en "Ansvarlighedsrapport 2024", hvor vi rapporterer om vores tiltag og ambitioner. Vi ser ansvarlighed som en god forretning og arbejder dagligt på at reducere koncernens klimaaftryk samt skabe en alsidig og attraktiv arbejdsplads.

Vi ser frem til fortsat at udvikle vores portefølje og markedsposition i det kommende år og vil benytte lejligheden til at takke vores aktionærer, kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere for et spændende 2024.

København d. 6. marts 2025

Rasmus Greis
Direktør

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand



HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	DKK '000	49.591	47.205	43.013	36.123	37.965
Bruttoresultat	DKK '000	42.001	40.251	35.797	28.775	30.227
Resultat for finansielle poster (EBIT)	DKK '000	34.285	32.584	27.785	22.344	21.068
Resultat af finansielle poster	DKK '000	- 17.422	- 14.953	- 9.746	- 7.114	- 6.267
Resultat for kurs- og værdireg. (EBVAT)	DKK '000	16.863	17.631	18.039	16.853	14.801
Resultat for skat	DKK '000	2.171	-99.956	146.699	196.900	39.622
Totalindkomst i alt	DKK '000	7.291	-76.798	112.181	159.536	32.708
Minoriteter	DKK '000	-	-38	5.352	6.200	285
Totalindkomst CC	DKK '000	7.291	-76.760	106.829	153.336	32.423

Balance

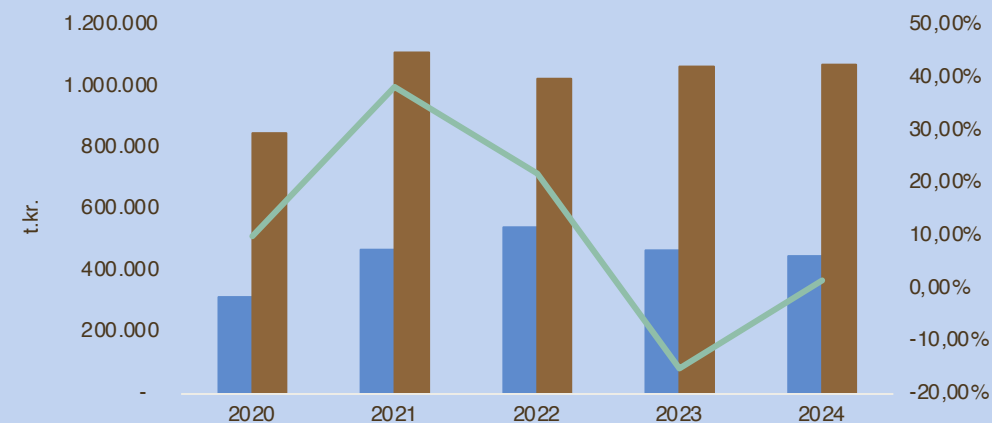
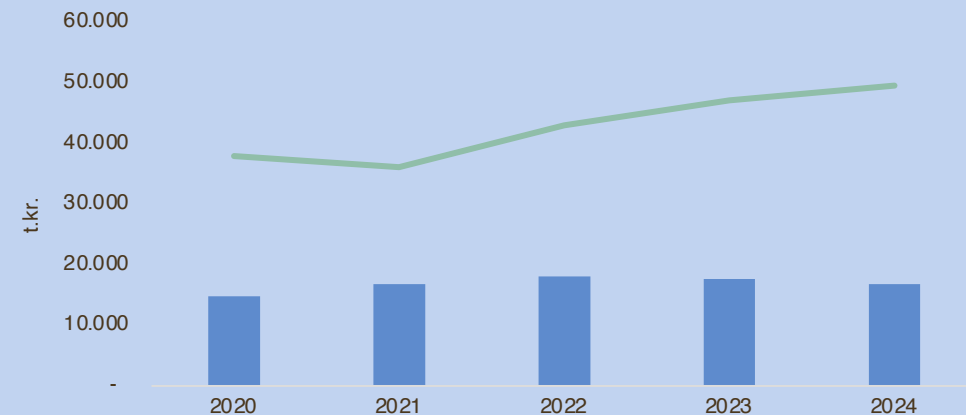
Egenkapital CC	DKK '000	448.395	468.503	542.595	470.271	316.423
Egenkapital i alt	DKK '000	448.395	469.732	543.863	484.957	348.154
Minoriteter	DKK '000	-	1.229	1.268	14.686	31.731
Balancesum	DKK '000	1.081.463	1.074.018	1.127.512	1.123.274	885.153
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK '000	5.752	142.242	11.300	119.084	45.851
Investeringsejendomme	DKK '000	1.071.900	1.065.300	1.025.500	1.112.000	849.300
Kortfristede aktiver	DKK '000	9.540	8.615	101.814	11.015	27.970
Nettorentebærende gæld (NIBD)	DKK '000	544.899	490.413	449.190	528.137	458.632

Pengestrømme

Driftsaktiviteter (CFFO)	DKK '000	16.547	15.286	30.541	16.363	9.819
investeringsaktiviteter (CFFI)	DKK '000	- 5.752	- 64.421	43.960	- 96.718	- 45.780
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	DKK '000	-9.637	35.402	- 63.492	66.645	50.189
I alt	DKK '000	1.158	-13.733	11.009	- 13.710	14.228

Regnskabsrelaterede nøgletal

EBVAT / gns.egenkapital	%	3,67	3,48	3,51	4,05	4,50
Egenkapitalforretning (ROE)	%	1,59	-15,15	21,81	38,30	9,95
Rentedækning	x	1,97	2,18	2,85	3,13	3,05
Soliditet	%	41,46	43,74	48,24	43,17	39,33
Loan to value	%	50,83	46,04	43,80	47,49	54,00
Vægtet afkastkrav	%	4,33	4,26	3,78	3,66	4,20



Egenkapitalforretning (ROE)%
Egenkapital DKK '000
Investeringsejendomme DKK '000

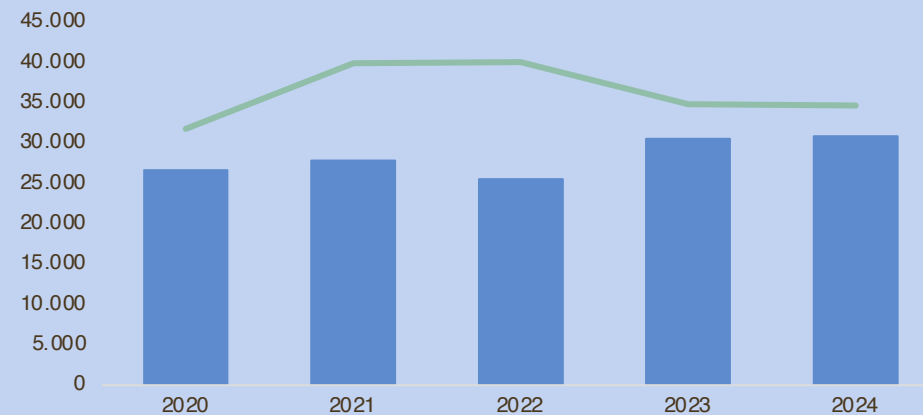


Aktierelaterede nøgletal

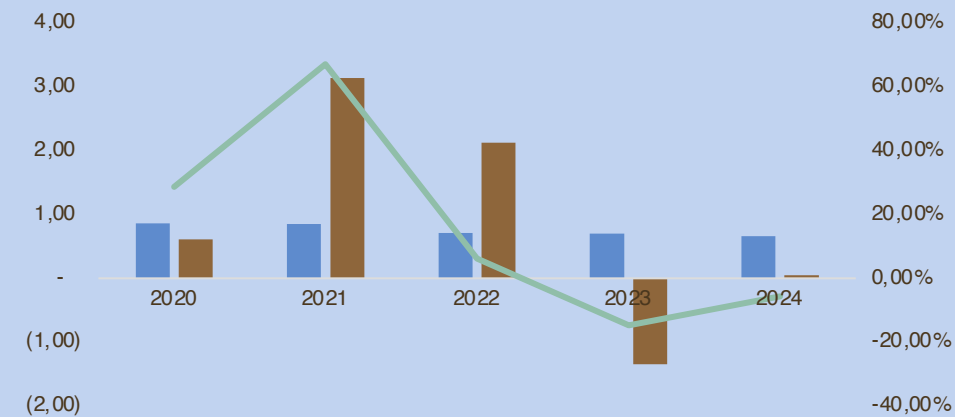
		2024	2023	2022	2021	2020
Aktiekurs stamaktie 31.12	DKK	5,10	5,40	6,45	6,45	3,86
Aktiekurs 8% præferenceaktie 31.12	DKK	-	2,04	2,06	1,99	1,85
Aktiekurs 40% præferenceaktie 31.12	DKK	8,15	8,00	-	-	-
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	DKK	7,56	7,65	9,08	7,57	4,65
Børskurs/indre værdi (P/BV)	DKK	0,67	0,71	0,71	0,85	0,86
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	0,05	- 1,34	2,12	3,14	0,61
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	DKK	0,05	- 1,34	2,11	3,12	0,59
Price earnings (PE)	x	98,21	- 4,02	3,04	2,05	6,33
Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	49.020	49.020	48.931	46.557
Antal 8% præferenceaktier ultimo	stk. '000	-	8.685	50.000	50.000	50.000
Antal 40% præferenceaktier ultimo	stk. '000	13.007	13.007	-	-	-
Antal aktier ultimo	stk. '000	62.027	70.712	99.020	98.931	96.557
Markedsværdi	DKK '000	356.009	386.481	419.178	415.107	272.210

Ejendomsrelaterede nøgletal

Total antal kvadratmeter	m2	30.886	30.562	25.582	27.842	26.706
Pris pr. m2	DKK	34.705	34.857	40.087	39.940	31.802
Lejestigning på DKK 100 pr. m2	DKK '000	3.089	3.056	2.558	2.784	2.671
EBIT stiger med	%	9,01	9,38	9,21	12,46	12,68
Lejefald på DKK 100 pr. m2	DKK '000	- 3.089	- 3.056	- 2.558	- 2.784	- 2.671
Afkastprocenten falder med 0,50%	DKK '000	144.378	140.200	166.300	181.305	121.634
Dagsværdi pr. m2	DKK	39.380	39.444	46.587	46.452	36.356
Egenkapital	DKK '000	561.009	579.088	673.577	626.375	443.029
Indre værdi pr. aktie	DKK	9,04	9,46	6,80	6,33	4,59
Afkastprocenten stiger med 0,50%	DKK '000	- 113.849	- 110.900	- 120.600	- 136.043	- 95.016
Dagsværdi pr. m2	DKK	31.019	31.228	35.373	35.053	28.244
Egenkapital	DKK '000	359.592	383.230	449.795	378.843	274.042
Indre værdi pr. aktie	DKK	5,80	6,26	4,54	3,83	2,84



Pris pr. m2 kr.
Total antal m2



Årligt afkast stamaktie (%)
Børskurs / Indre værdi (P/BV)
Resultat pr. aktie (EPS)



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

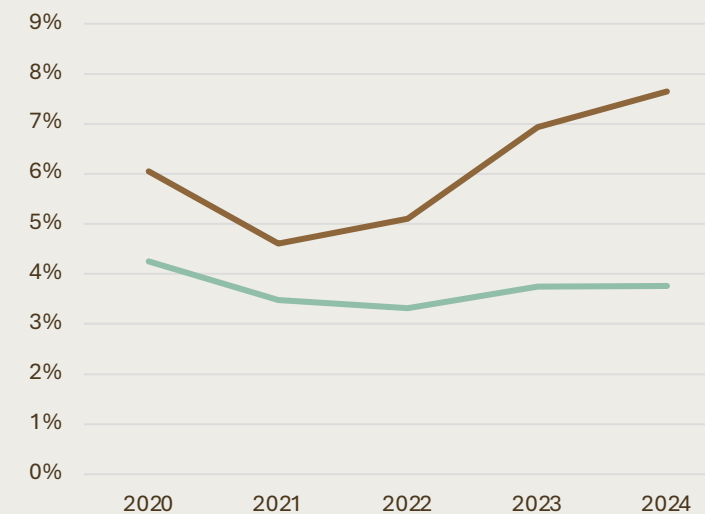
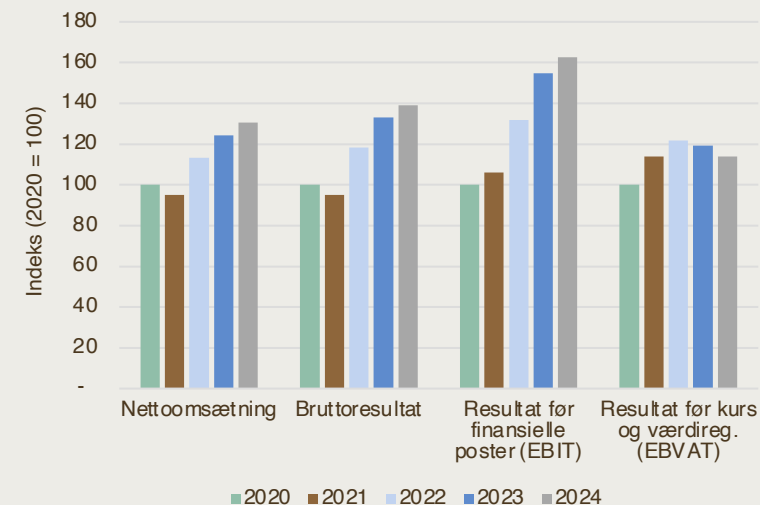
Copenhagen Capital koncernen realiserede i 2024 et nettoresultat på kr. 7,3 mio. mod kr. -76,8 mio. i 2023. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør i 2024 et overskud på kr. 16,9 mio. mod kr. 17,6 mio. i 2023. Selskabet har dermed realiseret et driftsresultat (EBVAT) inden for den udmeldte forventning om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) mellem kr. 15 mio. og kr. 17 mio. for 2024. Ledelsen anser driftsresultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen i Copenhagen Capital koncernen er ultimo 2024 opgjort til kr. 448,4 mio. mod kr. 469,7 mio. ultimo 2023. Soliditetsgraden for 2024 er 41,5% mod 43,7% i 2023. Faldet i egenkapital skyldes selskabets tilbagekøb af egne aktier i 2024.

I koncernen har 2024 været et år med fokus på fortsat drift og udvikling af egne velbeliggende ejendomme. Derudover vedtog Copenhagen Capital A/S i august 2024 en ny strategiplan, "DOUBLE 2028", gældende for perioden 2025-2028, som sigter mod at fremme vækst i indtjening samt at ensrette stakeholder-forventningerne til Copenhagen Capital A/S frem mod 2028. Selskabets organisation er strømlinjet og består af en lille skare af specialiserede og dedikerede medarbejdere.

Copenhagen Capital koncernen har siden 2020 øget omsætningen med 31% fra kr. 38,0 mio. til kr. 49,6 mio. I samme periode er bruttoresultatet øget med 39%. Resultatet af koncernens FOKUS2024-strategi kan især aflæses i resultatet før finansielle poster (EBIT), som i perioden fra 2020 til 2024 er forøget med 63%. Renteudgifterne er i perioden steget med 16,6%. Trods rentestigningen er resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) steget med 14% fra 2020 til 2024.

Copenhagen Capital koncernen arbejder med ESG som en integreret del af virksomhedens hverdag og offentliggør "Ansvarlighedsrapport 2024" som en selvstændig rapport, der ikke er en del af selskabets ledelsesberetning, ligesom den ikke er omfattet af revision.



EBIT over egenkapital
EBVAT over egenkapital



KAPITALFORHOLD

Selskabet indfrie de den 25. marts 2024 de sidste udestående 8% Præferenceaktier 2024 med en nominal værdi på i alt kr. 8.684.791. Der blev udbetalt kr. 2,08 pr. aktie à nominelt kr. 1. På selskabets generalforsamling den 29. april 2024 blev det vedtaget at gennemføre en kapitalnedsættelse ved annullering af nominelt kr. 8.684.791 stk. 8% Præferenceaktier 2024.

Parallelt med kapitalnedsættelsen blev det den 29. april 2024 af bestyrelsen besluttet, at iværksætte et aktietilbagekøb af maksimalt 533.555 stk. stamaktier til en kurs på kr. 5,40, svarende til maksimalt 0,75% af selskabets aktiekapital og 1,09% af selskabets stamaktiekapital, med et maksimalt beløb på kr. 2.881.107.

Efter aktietilbagekøbet ejer selskabet 1.553.555 stk. stamaktier og 2.331.173 stk. 40% Præferenceaktier 2032 svarende til 16,33% af selskabets aktiekapital og 3,13% af selskabets stamaktiekapital.

Dermed udgør selskabets samlede aktiekapital nominelt kr. 62.027.010, fordelt på nominelt kr. 49.019.913 stamaktier og nominelt kr. 13.007.097 i 40% Præferenceaktier 2032.

NYBYGGERI OG INVESTERINGER

Copenhagen Capital koncernen udfører løbende renoveringer af ejendommene med fokus på optimering af ejendommenes anvendelse og klimaaftryk.

På Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K, blev det besluttet og godkendt af bestyrelsen at gennemføre etableringen af fire tagboliger à hver 64 kvadratmeter, således at ejendommens bruttoetageareal øges med i alt 256 kvadratmeter. Projektet er igangsat primo 2025.

På Rådmandsgade 43, 2200 København N, er der i 2024 blevet udskiftet vinduer i samarbejde med erhvervslejerer, hvilket har resulteret i en lejeforbedring. I forbindelse med udskiftningen er facaden blevet pudset og malet.

I 2024 er der i forbindelse med genudlejning af en lejlighed på Læderstræde 11A, 1201 København K, blevet gennemført en modernisering af lejligheden, herunder en total istandsættelse.

På Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg C, er facaden på baghuset blevet vedligeholdt, herunder pudset og malet.

Ejendommen på Stavangergade 6, 2100 København Ø, har i 2024 fået udskiftet vinduer. Efter længere tids undersøgelser og overvejelser blev det besluttet at udskifte frem for at restaurere. I samme forbindelse blev der repareret fuger, sålbænke og tag.



Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K



Læderstræde 11A, 2. sal, 1201 København K



Læderstræde 11A, 2. sal, 1201 København K

KØB AF EJENDOMME

Copenhagen Capital koncernen har i regnskabsåret 2024 ikke foretaget ejendomskøb. Ejendomsmarkedet følges dog nøje, og der er løbende overvejelser om køb og salg af ejendomme

SALG AF EJENDOMME

Der er løbende forespørgsler fra ejendomsmæglere og investorer om køb af selskabets ejendomme, hvilket bliver håndteret med fokus i den løbende udvikling og tilpasninger af ejendomsporteføljen.

Selskabet har i 2024 ikke frasolgt ejendomme. Der er gennem de seneste 8 år solgt 8 ejendomme, alle til en pris der har været mellem 10-20% over ejendommens bogførte værdier. Der er her tale om:

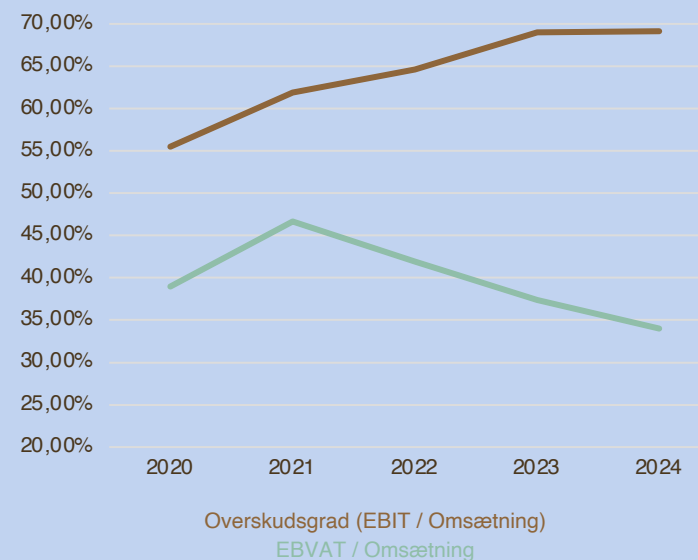
- Nørrebrogade 90, 2200 København N
- Dannebrogsgade 15, 1660 København V
- Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg C
- Reverdilsgade 5, 1701 København V
- Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1173 København K
- Esthersvej 12, 2900 Hellerup
- Møllegade 3, 2200 København N
- Frederikssundsvej 11, 2400 København NV

Det tilstræbes at bogførte værdier og markedsværdien af ejendommene er tæt forbundne.

UDVIKLING I ØKONOMISKE OG FINANSIELLE FORHOLD

Resultatet for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 blev et overskud kr. 7,3 mio. mod et underskud på kr. 76,8 mio. for samme periode i 2023.

Periodens bruttoresultat blev kr. 42,0 mio. mod kr. 40,3 mio. i 2023. Selskabets omsætning steg fra 2023 til 2024 med 4,8%, og en forbedret drift af ejendommene og en lav tomgang medførte at selskabets bruttoresultat steg med 4,2% for samme periode. Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) endte på kr. 34,3 mio. mod kr. 32,6 mio. for 2023. Forbedringen er et resultat af selskabets omkostningsfokus. Overskudsgraden var i 2024 stort set uændret sammenlignet med 2023, idet den steg til 69,1% fra 69,0% i 2023.



Periodens finansielle udgifter steg med 16,6% og er opgjort netto til kr. 17,4 mio. mod kr. 15,0 mio. for 2023, til trods for rentefaldet i 2024. Selskabet arbejder aktivt med gældspleje, og har 2024 omlagt både variable og fastforrentede lån til F3 og F5-lån på grund af den markante renteforskel, der blev set primo 2024 mellem den korte rente og F3- og F5-renten.



Periodens resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) udgør kr. 16,9 mio. mod kr. 17,6 mio. i 2023, og er således inden for selskabets udmeldte forventninger for året.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er i 2024 reguleret med kr. 0,8 mio. og udgør ultimo perioden kr. 1.071,9 mio. mod kr. 1.065,3 mio. ultimo 2023. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2024 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,33% (31. december 2023: 4,26%).

Markedet for udlejningsejendomme har i 2023 og 2024 været præget af lav transaktionsvolumen sammenlignet med niveauerne i 2021 og 2022. Afkastkravet er øget med 50 basispunkter på detailarealer. Det har resulteret i, at det vægtede afkastkrav på selskabets ejendomme ultimo 2024 er fastsat til 4,33%, hvilket er en lille stigning på 0,07 procentpoint fra ultimo 2023.

Den rentebærende gæld til finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Copenhagen Capital koncernen afdækker renterisikoen ved at optage lån med fast rente på den langfristede finansiering. Renteafdækningen sker ved en kombination af rentetilpasningslån og konvertible lån med fast rente mellem 15 og 30 år. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til renteafdækning. Selskabet ønsker en løbende renteafdækning af den langfristede finansiering, hvor der tilstræbes et vægtet gennemsnitligt rentebinding på 10 år på selskabets låneportefølje. Dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser har medført en samlet negativ dagsværdiregulering på kr. 15,5 mio. mod en negativ værdiregulering på kr. 15,1 mio. året før. Stigningen i gælden opmålt til dagsværdi kan primært henføres til faldende renter ultimo 2024. Udover dagsværdireguleringerne er der realiseret gevinster ved konvertering af gæld for i alt kr. 15,6 mio. før skat.

Resultatet før skat blev realiseret med kr. 2,2 mio. mod kr. -99,9 mio. året før. Årets resultat blev kr. 7,3 mio. i 2024 mod kr. -76,9 i 2023.

Resultatet svarer til en forrentning af egenkapital på 1,6% mod -15,1% i 2023.

FORVENTNINGER TIL 2025

Gennem aktiv asset management vil Copenhagen Capital koncernen løbende udvikle, renovere og optimere driften i den nuværende ejendomsportefølje, ligesom der kontinuerligt søges efter nye attraktive ejendomsinvesteringer. Selskabet forventer en omsætning for 2025 på mere end kr. 50 mio.

For 2025 forventer Copenhagen Capital koncernen et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på mellem kr. 16 mio. og kr. 18 mio. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og renteudviklingen. Copenhagen Capital koncernen har ikke har nogle investeringer udenfor de danske grænser eller eksponering mod fremmed valuta, dog kan makroøkonomiske/politiske ændringer påvirke resultatet.

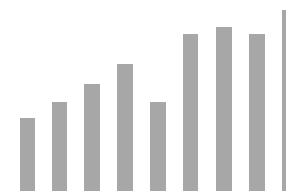
I 2025 forventer Copenhagen Capital fortsat at have fokus på ESG-implemteringen i vores arbejdsgange. Der henvises til "Ansvarlighedsrapport 2024".



EJENDOMSPORTEFØLJEN

*Fokus på udvikling,
renovering og optimering af
driften*

*Kontinuerlig søgen efter nye
attraktive investeringer*



FINANSIELT FOKUS

Omsætning > 50 mio. kr.

*EBVAT-forventninger:
16-18 mio. kr.*



FOKUS PÅ ESG

*Fokus på videreudvikling af
ESG relaterede
arbejdsopgaver*

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er karakteriseret ved et historisk robust marked med en stærk lejerefterspørgsel. Der er et begrænset udbud af primære ejendomme svarende til koncernens ejendomsportefølje. Copenhagen Capital koncernen oplever fortsat en stor efterspørgsel for velbeliggende lejeboliger. Boligbyrden for lejeboliger i København er fortsat væsentligt lavere end for tilsvarende ejerboliger, da renteniveauet fortsat er markant højere end i 2021 og 2022 uden, at ejerlejlighedspriserne har sat sig.

Koncernens ejendomsportefølje består pr. den 31. december 2024 af 17 ejendomme med ca. 280 lejemål til en samlet værdi på kr. 1.071,9 mio. baseret på et vægtet 'exit yield' på 4,33% mod 4,26% i 2023.

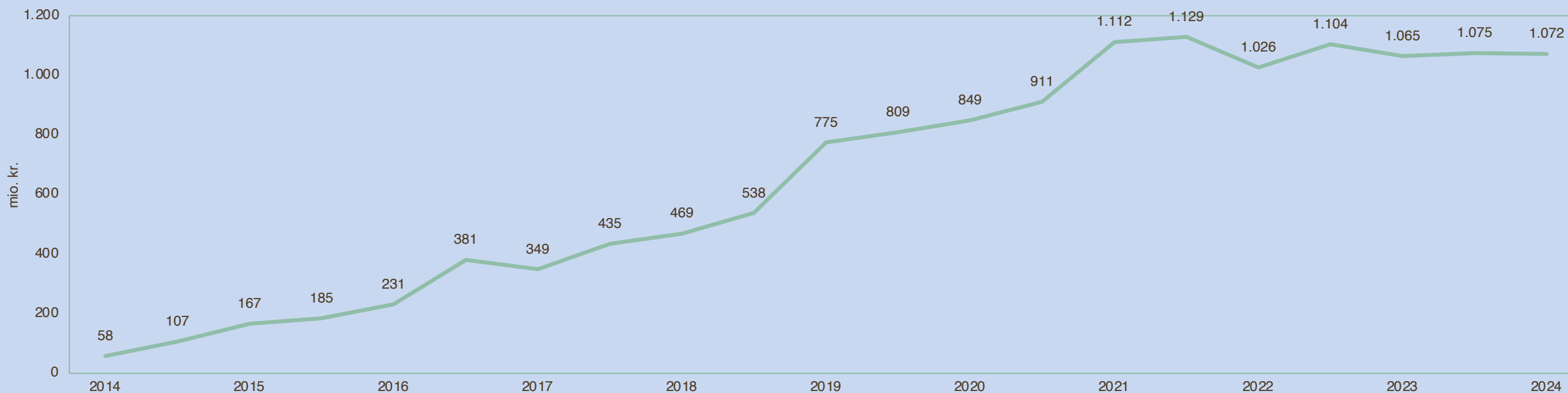
Der forhandles løbende om køb af nye ejendomme, idet det nuværende ejendomsmarked opfattes som værende på vej mod bedre tider. Realkreditfinansieringsmulighederne af klassiske Københavner-ejendomme er dog fortsat begrænset på grund af regulative regler om 'kritisk leje'. Markedet overvåges nøje, og Copenhagen Capital koncernen vil som en del af strategiplanen DOUBLE 2028 arbejde mod at fremme en vækst i indtjening og balance. Selskabet har derfor rettet fokus mod ejendomme med et højere startafkast og højere andel af erhverv. Gerne ejendomme, der ligeledes har udviklingsmuligheder f.eks. i form af tagboliger eller andre byggemuligheder.

Copenhagen Capital koncernen har i 2024 haft fokus på udskiftning af vinduer på to af porteføljens ejendomme, beliggende på Stavangergade 6, 2100 København Ø og Rådmandsgade 43, 2200 København N. På ejendommen på Rådmandsgade er facaden i samme forbindelse blevet pudset og malet.

På Ingemannsvej 3, 1964 Frederiksberg C, er facaden på baghuset blevet vedligeholdt, herunder pudset og malet.

Selskabet har i 2024 foretaget projektering af tagboligprojektet på Ole Suhrs Gade 13-15, 1354 København K. Selskabet har i Q1 2025 påbegyndt byggeprojektet.

Der foretages løbende istandsættelser efter boligreguleringslovens §19 stk. 2, som tillader gennemgribende forbedring af lejemål for at opnå lejefastsættelse til det lejedes værdi, ligesom energirenoveringer og altanprojekter er med til at forbedre ejendommenes drift.



Dagsværdi af ejendomsporteføljen



De totale værdireguleringer af Copenhagen Capital koncernens ejendomme og gæld for 2024 er opgjort til kr. -14,7 mio.

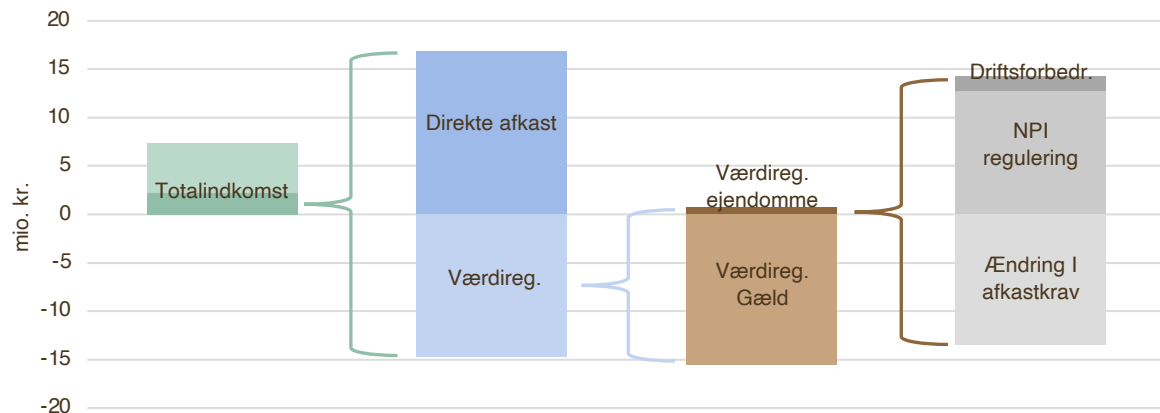
Værdireguleringen af ejendommene drives af 3 underliggende faktorer:

- 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav'
- 'NPI-reguleringer'
- 'de fremtidige driftsforbedringer'

De samlede værdireguleringerne for 2024 udgør en positiv regulering af selskabets ejendommen på kr. 0,8 mio. Det markedsbestemte afkastkrav på porteføljen hævet fra 4,26% til 4,33%, stigningen er især drevet af selskabets detailarealer, hvor afkastkravet er hævet med 50 basispunkter. Det medfører en nedskrivning svarende til kr. 13,5 mio. Koncernens NPI-reguleringer af lejeindtægter medfører en opskrivning svarende til kr. 12,8 mio. Koncernens aktive asset management har opnået driftsforbedringer, som medfører en positiv værdiregulering på kr. 1,5 mio.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. 31. december 2024 50,0% sammenlignet med 46,0% pr. 31. december 2023. Dagsværdien af gælden er samlet blevet reguleret negativt med kr. 15,5 mio., hvor 57% kan henføres til fastforrentede lån, 3% til variable lån og 40% til rentetilpasningslån. Udvikling skyldes at koncernens fastforrentede lån, steg i kursværdi i november og december 2024 som følge af faldende renter. Koncernens optag af nye inkonvertible F3- og F5-lån medfører et kurstab ved dagsværdireguleringen. Der er en vis tidsforskydning i kursreguleringen af gæld og den modsvarende ændring på værdiansættelse af ejendomme.

Copenhagen Capital har i 2024 realiseret kursgevinster på gæld på kr. 15,6 mio. før skat i forbindelse med refinansiering af Vestergade 4-6 og Ole Suhrs Gade 13-15. I 2023 blev der realiseret kursgevinster på 5,4 mio. i forbindelse med refinansiering af Købmagergade 61.



MARKEDSPROGNOSE

EJENDOMSMARKEDET GENERELT

I 2023 og 2024 har transaktionsvolumen været markant lavere sammenlignet med niveauerne i 2021 og 2022. Dette indikerer, at investeringsmarkedet fortsat er præget af betydelig usikkerhed. Inflationen er aftaget væsentligt siden de rekordhøje niveauer i 2022, mens lønstigningerne har nået deres højeste niveau i mange år, hvilket fortsat bidrager til opadgående pres på priserne. Hertil kommer, at eksterne faktorer som globale konflikter og usikkerhed om fremtidige renteniveauer fortsat skaber betydelig bekymring blandt investorer.

Resultaterne af Centralbankernes fokus på at få inflationen under kontrol, kommer til udtryk i et faldende renteniveau. Det høje renteniveau, der forekom i 2023, ser ud til at have sin ende, for 2024 lå 10-årige statsobligation i gennemsnit lå på 2,19%, svarende til et fald på 41 basis point. Udfordringen med belåningen af ældre 'København-ejendomme', som er Copenhagen Capital koncernens primære investeringsfokus, med et startafkast på under 4%, er fortsat udfordret af reglerne for "kritisk leje", som er fastlagt af Finanstilsynet. Her tages højde for, hvorvidt en ejendoms driftsoverskud kan dække renter, bidrag og afdrag med udgangspunkt i et 30 års fastforrentet lån. Baseret på "kritisk leje" er det ikke uset, at en OMK-ejendom med lav startforretning opnår en belåningsgrad på under 40%. Dette stiller et betydeligt krav til den nødvendige egenkapital i sådanne transaktioner. Derudover, rettes der kritik mod den systemiske buffer på 7% for eksponeringer med ejendomsselskaber, da den vurderes som en unødigt stramning af et marked, der er blevet strammet op via rentestigningerne. Vi håber, at bufferen bortfalder ved evalueringen i Systemisk Risikoråd sommeren 2025.

Dertil er det danske realkreditmarked fortsat velfungerende, om end præges det af et relativt beskedent antal obligationsudbydere. Copenhagen Capital følger derfor kontinuerligt med i udviklingen på rente- og lånemarkedet med henblik på at drage fordele.

Beskæftigelsesniveauet oplever fortsat stigning, uden at presset på arbejdsmarkedet øges yderligere. Herudover forekommer der fortsat stabil økonomisk vækst, hvor der ses fremgang i detailsalget, erhvervsinvesteringer samt en generel forbedret erhvervstillid. Nævnte indikerer økonomisk sikkerhed i Danmark, hvorfor efterspørgslen efter erhvervs- og boligejendomme i et investerings- og lejeperspektiv stiger.

Verdenssituationen har i 2024 været præget af en lang række geopolitiske forhold, heriblandt krige i Ukraine og Mellemøsten samt præsidentvalget i USA. Hvor sidstnævnt kan resultere i mulige toldforhøjelser i USA, samt mindske behovet for at lempe pengepolitikken, som både direkte og indirekte vil have en indvirkning på det danske ejendomsmarked.

Med det normaliseret inflationsniveau, faldende renteniveau og adskillige andre gavnlige faktorer, begynder vilkårene for ejendomsmarkedet igen at se favorable ud for investorerne, hvilket Copenhagen Capital koncernen tilstræber at kunne drage fordel af.



Politiske indgreb

Fra 1. juli 2025 skærpes klimakravene yderligere til nybyggeri, hvilket nu vil omfatte flere typer byggerier og boliger. Dette inkluderer blandt andet tilbygninger til eksisterende bygninger som etageboliger og kontorbygninger. Ændringen af bygningsreglementet har til formål at fremme renovering af eksisterende bygninger frem for nedrivning, hvilket samtidig medfører lempeligere krav til ombygning. Ifølge Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderes det, at de nye klimakrav vil påføre bygningssejere en samlet økonomisk byrde på 913 millioner kroner, hvilket vil resultere i øgede omkostninger ved nybyggeri.

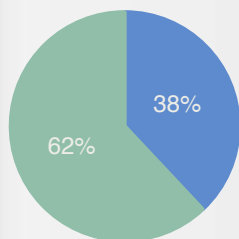
De nye ejendomsvurderinger for erhvervsgrunde er baseret på Alternativomkostningsmodellen (AOM-modellen), hvor grundene vurderes ud fra alternativ anvendelse til boligformål, med en 20% nedskalering. Denne vurderingsmetode betyder, at erhvervsjendomme betaler dækningsafgift af den offentlige grundværdi, uden at bygningens værdi medregnes. Dækningsafgiften er en skat, der pålægges erhvervsjendomme for at kompensere kommunerne for udgifter forbundet med disse ejendomme. I den grad lejen ikke kan hæves tilsvarende, vil det have en negativ effekt på ejendommens driftsudgifter.

Dette kan resultere i økonomiske tab for ejere af erhvervsjendomme, blandt andet på grund af udfordringerne med at efteropkræve tidligere skattebetalinger fra lejere. For at sikre en mere skånsom overgang til de højere dækningsafgifter er der indgået en politisk aftale om stigningsbegrænsning. Aftalen sikrer, at dækningsafgiften ikke kan stige med mere end 10% årligt, indtil den fuldt indføres.

Boligbyrden

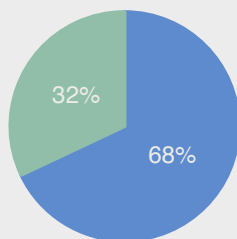
Det høje renteniveau har haft en betydelig indvirkning på boligbyrden. I de seneste år er udgifterne til ejerboliger steget betydeligt, mens lejeniveauerne kun er steget moderat i samme periode. Tidligere gjorde det lavere renteniveau, at flere kunne være med på ejerbolig-markedet, men stigende boligpriser og renter har ændret dette billede. I dag er det dyrere at købe en ejerbolig end at bo til leje i de større byer, hvilket øger efterspørgslen på lejeboliger (Colliers Markedsrapport 2025).

Boligbyrden, som angiver den andel af den disponible indkomst, der bruges på husleje, er fortsat påvirket af det høje renteniveau. Dette har en positiv effekt på efterspørgslen efter private lejeboliger.



LEJEBOLIG

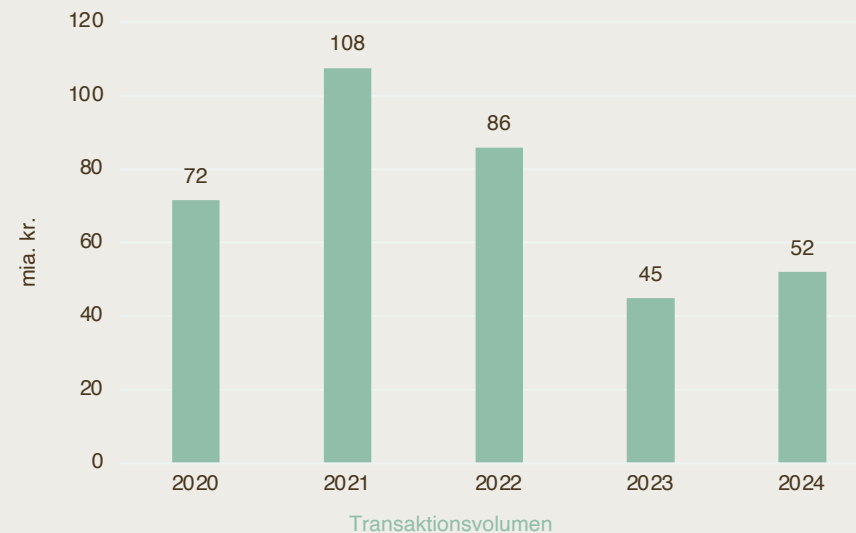
Øvrig disponering
Udgifter til bolig



EJERBOLIG

Øvrig disponering
Udgifter til bolig

Transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet i Danmark



Transaktionsvolumen nåede 52 milliarder kroner i 2024, hvilket er markant lavere end de ca. 108 milliarder kroner, der blev registreret i 2021 (Colliers Markedsrapport, 2025). Over de seneste fem år har transaktionsvolumen oplevet en betydelig nedgang, primært drevet af stigende renter og øget økonomisk usikkerhed. Dette har gjort både indenlandske og udenlandske investorer mere tilbageholdende. Fremadrettet forventes rentenedsættelser og en stabilisering af markederne at skabe grundlag for en stigning i transaktionsvolumen.

EJENDOMSMARKEDET STORKØBENHAVN

Ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn er i konstant udvikling. Afkastkravet for segmenterne - bolig, kontor og detail, i Storkøbenhavn, som tilsammen udgør Copenhagen Capital's portefølje, steg i 2024. De stigende afkastkrav kombineret med et faldende renteniveau har resulteret i en begrænset udvidelse af "yield gap" (differencen mellem renten og afkastet på ejendomme) for bolig- og kontorsegmentet. Detail har oplevet en markant udvidelse af yield gappet sammenlignet med 2023.

Boligejendomme

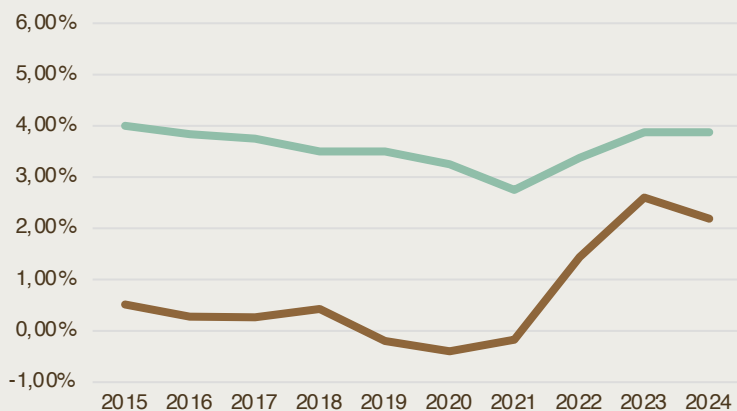
Boligejendomme i Storkøbenhavn forbliver en af de mest attraktive aktivklasser blandt investorer, på trods af det nuværende høje renteniveau, sammenlignet med perioden 2015-2021. Efterspørgslen er drevet af demografiske forhold og et markant underudbud af lejeboliger. Samtidig er nybyggeriet faldet markant som følge af høje finansierings- og byggeomkostninger. Med en fortsat befolkningstilvækst i København forventes fortsat et flaskehalsproblem mellem udbud og efterspørgsel af boliger. Boligbyrden er derfor fortsat påvirket af renteniveauets til stadighed høje niveau, der påvirker efterspørgslen efter private lejeboliger positivt. Dermed understøtter det høje renteniveau efterspørgslen efter lejeboliger, hvilket bidrager til stigende lejepriser.

Kontorejendomme

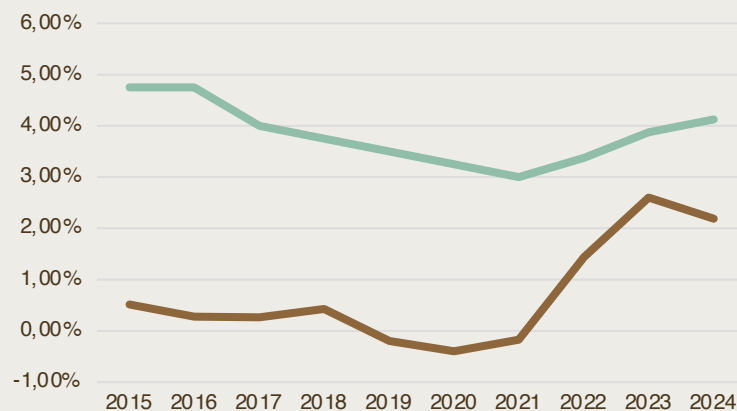
Efterspørgslen efter kontorlejemål i Storkøbenhavn er fortsat høj, drevet af høj beskæftigelse og en tilbageværende kultur – "Return to Office". Investorer er tildeles tilbageholdende overfor kontorejendomme på sekundære beliggenheder, mens der er stor interesse for primære beliggenheder, hvor udbuddet præges af en knaphed. Lejere efterspørger i stigende grad fleksible og moderne lejemål tæt på offentlig transport, hvilket primært opfyldes af nyere byggeri. Den ældre kontormasse lever ofte ikke op til disse krav, og derfor fravælges. Hertil forekommer en stigende interesse for bæredygtighedscertificerede ejendomme, både fra et investerings- og lejersperspektiv.

Detail

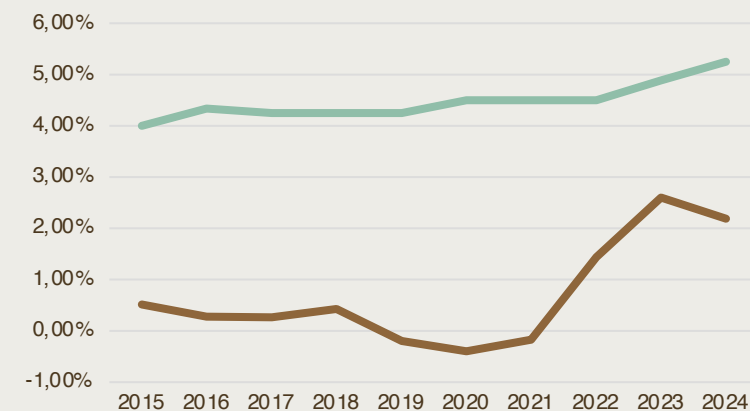
Detailmarkedet i Storkøbenhavn er præget af historisk høj tomgang, og beskrives som "lejers marked", jf. Colliers. På mindre attraktive placeringer er markedet præget af lejefrie perioder, og andre incitamenter for at fremme udlejningen. Modsat oplever de attraktive placeringer en svagt stigende interesse, hvor prisen per kvadratmeter udvikler sig langsomt, men generelt præges markedet af en begrænset aktivitet. Onlinehandel udgør til stadigvæk en betydelig udfordring for detailmarkedet, hvilket kan forklare den begrænsede volumen.



Bolig (Primær) %
10-årig statsobligation%



Kontor (Primær) %
10-årig statsobligation%

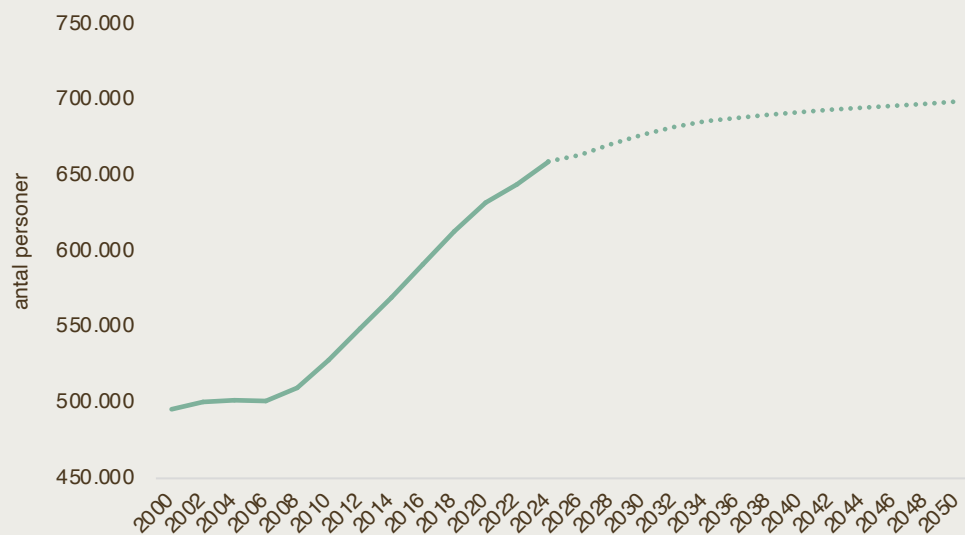


Detail (Primær) %
10-årig statsobligation%

DEMOGRAFI OG SOCIALE TRENDS

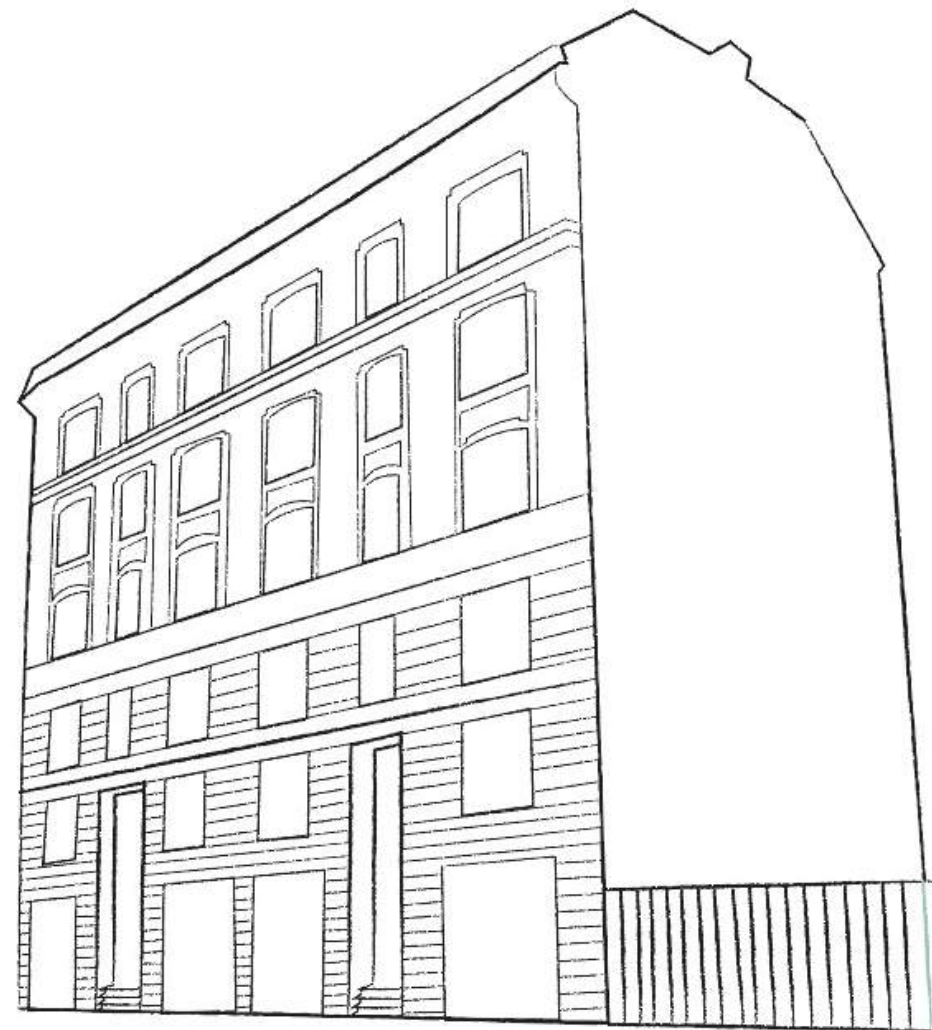
Urbaniseringen er en vedvarende og stabil megatrend, som også gør sig gældende i Danmark. Denne udvikling skaber et stærkt fundament for boligmarkedet, især i København. Byen er vokset med 140.000 indbyggere over de seneste 15 år, men boligbyggeriet har kun dækket omtrent halvdelen af denne vækst. Frem mod 2050 forventes København at få yderligere 120.000 indbyggere, hvilket understøtter de langsigtede vækstmuligheder i ejendomssektoren. Ifølge befolkningsfremskrivinger vil behovet for boliger stige, og der forventes at være brug for omkring 36.000 nye boliger inden 2030.

København er desuden kendetegnet ved et højt uddannelsesniveau, der ligger markant over landsgennemsnittet. I København By har ca. 45% af beboerne gennemført en bachelor- eller videregående uddannelse, sammenlignet med blot 28% på landsplan. Derudover har byen en relativt ung befolkning med en gennemsnitsalder på cirka 36 år, mod cirka 42 år på landsplan. Den høje andel af unge og enlige skaber øget efterspørgsel efter lejemål på 60-99 kvm i Storkøbenhavn. Denne udvikling understøtter den fortsatte vækst i boligmarkedet, hvor behovet for boliger fortsat stiger.



Befolkning 2000 – 2024
 Befolkningsfremskrivning 2024 – 2050
 (kilde: Københavns Kommune)

Vi bidrager aktivt til at imødekomme det stigende behov for boliger ved at fokusere på renovering, ombygning og transformation af eksisterende bygninger. Eksempler inkluderer udvikling af tagboliger og konvertering af erhvervsjendomme til boliger.



Prinsessegade 61-63, 1422 København K



FORRETNINGSGRUNDLAG

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

Copenhagen Capital koncernen 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 herudover tilvalgt dagsværdi for realkreditgæld, hvilke kan være betydelige i såvel positiv som negativ retning. Der må løbende forventes en positiv værdiregulering for 'ændring i det markedsbestemte afkastkrav og andre konjunkturpåvirkninger' som følge af 'de fremtidige driftsforbedringer', der opnås ved at arbejde med ejendommens drift, ligesom der sker en årlig inflationsbaseret regulering af de fleste indtægter fra lejekontrakterne.

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

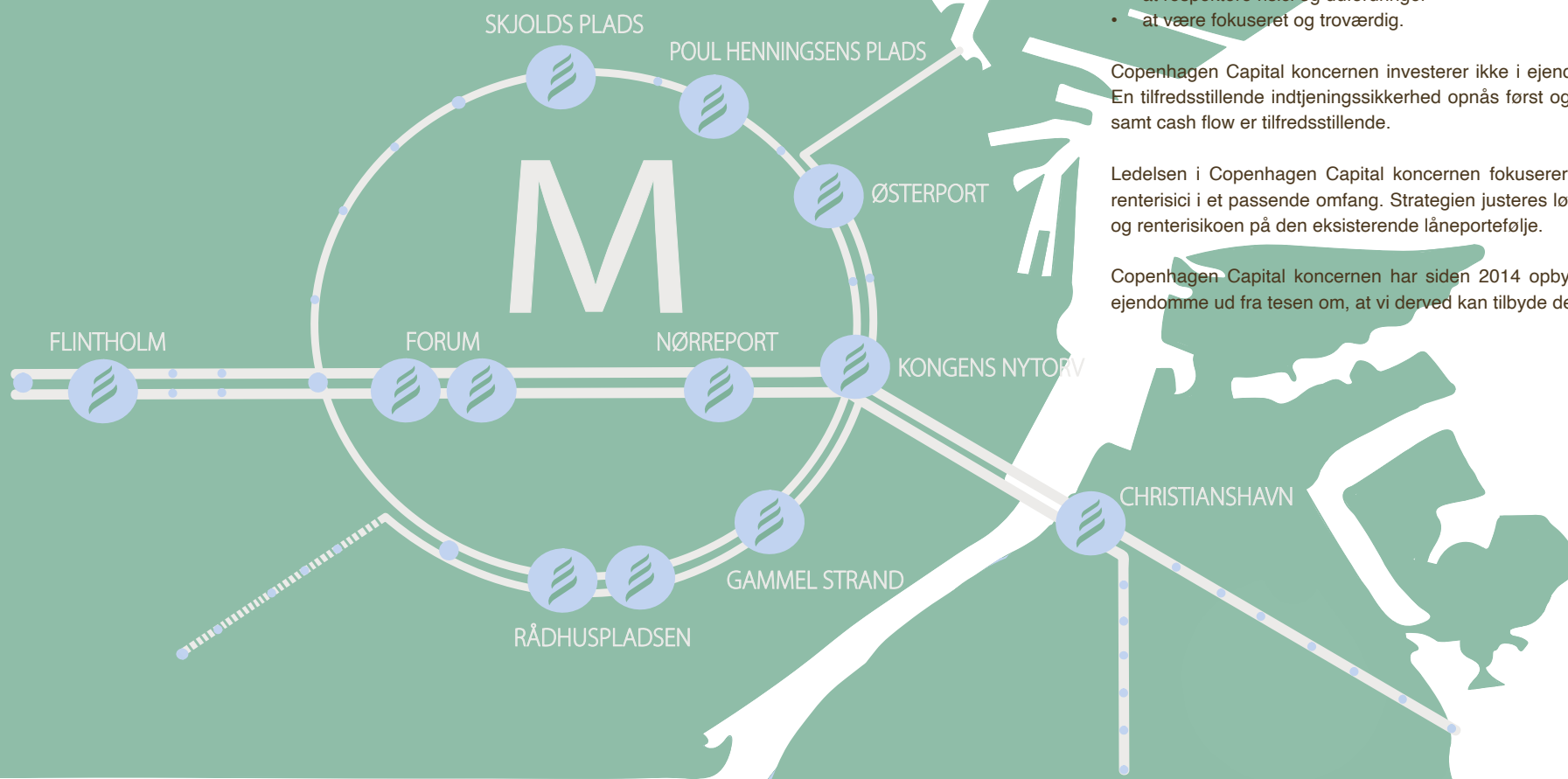
Ledelsen i Copenhagen Capital koncernen arbejder løbende for at sikre et højt vedligeholdsmæssigt niveau på koncernens ejendomme samt for at realisere ejendommens udviklingsmuligheder. De grundlæggende forudsætninger for en stærk langsigtet performance er:

- 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
- at respektere risici og udfordringer
- at være fokuseret og troværdig.

Copenhagen Capital koncernen investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest, hvor genudlejningsmulighederne er gode, og afkast samt cash flow er tilfredsstillende.

Ledelsen i Copenhagen Capital koncernen fokuserer på ejendommens grundlæggende drift, og søger at afdække renterisici i et passende omfang. Strategien justeres løbende i forhold til forventninger til renteutviklingen, rentekurven og renterisikoen på den eksisterende låneporteføje.

Copenhagen Capital koncernen har siden 2014 opbygget en organisation med egen administration og udvikling af ejendomme ud fra tesen om, at vi derved kan tilbyde den bedste service overfor vores kunder.

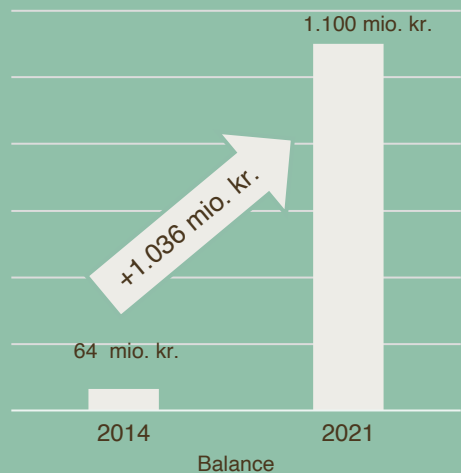


FORRETNINGSPLAN 2028

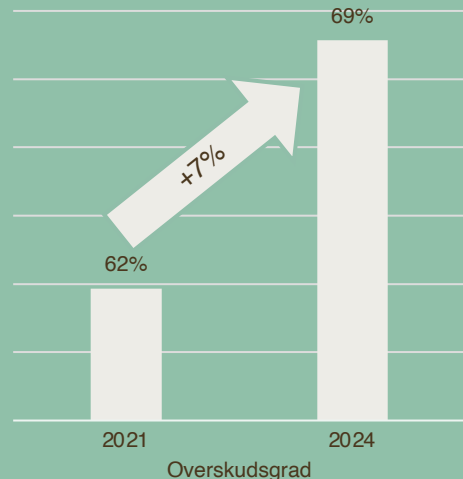
Copenhagen Capital A/S vedtog i august 2024 en ny forretningsplan, 'DOUBLE 2028', gældende for perioden 2024-2028. 'DOUBLE 2028' sigter mod at fremme en vækst i indtjening, samt at ensrette stakeholder forventninger til Copenhagen Capital A/S frem mod 2028.

'DOUBLE 2028' er Copenhagen Capitals A/S's tredje formelle strategiplan. I perioden fra 2014 til 2018 var der tiltagende ambitiøse versioner af 'VISION 2020', hvor målsætningen var drevet af et ønske om at opnå kritisk masse via en balance på 1 mia. kr. 'VISION 2020' blev i efteråret 2020 erstattet af 'FOKUS 2024' med målsætningen om at rette fokus på selskabets kerneforretning, optimere den eksisterende ejendomsportefølje og strømline selskabets organisation. Også 'FOKUS 2024' har været en succes, da selskabets overskudsgrad er steget fra 62% i 2021 til 69% i 2024, og understreger Copenhagen Capital A/S evne til at optimere processer. Stigende renter i perioden har medført, at EBVAT-marginen er faldet fra 38,9% til 32,4% - hvorfor netop forbedring af EBVAT-marginen er omdrejningspunktet i DOUBLE 2028.

VISION 2020



FOKUS 2024



DOUBLE 2028

Strategiplanens omdrejningspunkt er at fordoble driftsresultatet (EBVAT) fra intervallet 15-17 mio. kr. i 2024 til mere end 30 mio. kr. i 2028. Væksten vil opnås gennem en kombination af fortsat optimering af den eksisterende ejendomsportefølje og akkvisitioner af nye ejendomme. Kombinationen heraf forventes at trække selskabets gennemsnitlige afkastkrav på porteføljen mod 5%, som følge af fokus på nye ejendomme, der kan levere et højere startafkast end den traditionelle portefølje.

DOUBLE 2028 tager udgangspunkt i følgende målsætninger frem mod ultimo 2028:

- EBVAT på mere end 30 mio. kr. for regnskabsåret 2028
- Investeringsejendomme i niveauet 1,5 mia. kr. ultimo 2028
- Værdireguleringer som overstiger inflationen, drevet af aktivt asset management
- Fokus på at være en attraktiv arbejdsplads og at kunne tiltrække talenter
- Muligheden for at skabe værdi gennem bæredygtige initiativer og ansvarlighed
- Respekt overfor stakeholders og et ønske om at øge Copenhagen Capital A/S synlighed



"Jeg ser frem til at lede selskabet igennem en ny periode, hvor vi skal udnytte vores stærke fundament til at øge aktivitetsniveauet og indtjeningen. Vi har en god kultur og et team, som kan levere hvad der kræves for at opnå vores målsætninger"

Rasmus Greis, direktør



Mål og strategi

Copenhagen Capital A/S har et langsigtet perspektiv i værdiskabelsen, der realiseres i samspil med medarbejdere, kunder, samarbejdspartnere og investorer.

Der følges en langsigtet investeringsstrategi, hvor Copenhagen Capital A/S investerer på baggrund af grundige analyser, hvilket sammen med en aktiv risikostyring skaber grundlaget for, at selskabet kan agere og udnytte forretningsmuligheder på tværs af ejendomstyper indenfor den definerede investeringsstrategi.

Der er relaterede risici i forbindelse med forretningsaktiviteterne, der kan have betydning for udviklingen samt have indflydelse på indtjeningen og omdømmet.

INVESTERINGSKRITERER:

- Investeringsportefølje
- Udviklingsportefølje
- Ejendomstyper
- Genudlejningsrisiko
- Geografi

RISIKOSTYRING:

- Kapitalstruktur
- Finansiering
- Likviditet
- Værdiansættelse
- Compliance

Investeringsstrategier

Copenhagen Capital koncernen investerer i investerings- og udviklingsejendomme. Investeringsejendomsporteføljen er langsigtede investeringer, og udvikles løbende ved køb, salg, renovering samt driftsmæssige optimeringer.

Hvert aktiv vurderes ud fra størrelsen, rentabiliteten og bidraget til forrentning af egenkapital set i forhold til andre alternative geninvesteringsmuligheder. Porteføljen af investeringsejendommene udgør et mix af bolig- og erhvervsejendomme.

Udviklingsejendomme defineres, af selskabet, som ejendomme, hvor der er besluttet et udviklingsprojekt på mere end 50% af ejendommens værdi (inkl. projektkostninger). Investeringerne i udviklingsejendomme er langsigtede, men frasalg kan overvejes i lighed med frasalg fra investeringsejendomsporteføljen. Udviklingsprojekter omfatter primært boligejendomme samt sekundært kontor- og blandede ejendomme. Der udvikles til udlejning og ikke til projektsalg. Hvorvidt der bygges i totalentrepriser, fagentrepriser eller efter timeafregning afhænger af byggeriets art, størrelse og kompleksitet. Byggeformen er en bestyrelsesbeslutning, når der er tale om udviklingsejendomme. Udviklingsejendomme (inkl. projektkostninger) må ikke udgøre mere end 10% af Copenhagen Capital koncernens ejendomsbalance på akquisitionstidspunktet.

Ingen enkelt ekstern lejers betaling må udgøre mere end 10% af de forventede lejeindtægter ved akquisition.

Copenhagen Capital A/S investerer i udlejningsejendomme. Vores indsats og kompetencer skal kunne gøre en forskel, og ejendommene skal have oplagte anvendelsesmuligheder. Ejendommene skal være tidssvarende med gode bygningskonstruktioner og installationer. Ejendommenes likviditet skal være positiv inden for det første driftsår eller efter gennemført udviklingsprojekt. Fokus er på lejesikkerhed, primært i boligejendomme, men også erhvervsejendomme med sikkert cash flow.

Kravet til startafkastet på investeringerne afviger efter ejendomstype og fra ejendomsfase til ejendomsfase, hvorfor risikopræmien fastsættes individuelt. Det er afgørende, at der er en vurdering af, at afkastet på længere sigt overstiger det risikofrie afkast, og bidrager positivt i realiseringen af selskabets mål for forrentning af egenkapital. Den enkelte ejendoms likviditet skal være positiv indenfor det første driftsår, eller når et eventuelt udviklingsprojekt er gennemført.

Køb og salg af ejendomme er en bestyrelsesbeslutning, hvor køb altid underbygges af en grundig due diligence proces, herunder en uafhængig valuarapport.



Risikostyring

Copenhagen Capital koncernen forholder sig løbende til udvikling i de makroøkonomiske, demografiske og politiske forhold i relation til den løbende risikostyring. Der lægges vægt på, at den investerede kapital udnyttes optimalt og, at den finansielle risiko er i balance.

Ledelsen i koncernen tilstræber en soliditet på minimum 30%. Der kan ikke ske ejendomskøb, tilkøb af egne aktier eller udlodning til stamaktionærerne der bevirker, at soliditeten falder til under 30%. Det vil sige, at der ikke foretages ejendomsakkvisitioner, tilkøb af egne aktier, indstilling af udlodning til stamaktierne m.v., hvis den konkrete handling bringer soliditeten under 30%.

Copenhagen Capital koncernen anvender på nuværende tidspunkt udelukkende realkredit- eller realkreditlignende committede lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Der opereres med uncommittede låne- og kreditfaciliteter i forbindelse med byggerier og gennemfører af akkvisitioner, hvor der foreligger et tilsagn om realkredit- eller realkreditlignende comittede lån. Som konsekvens af det nuværende belåningsniveau af selskabets portefølje, undersøges markedet for anvendelse af akkvisitionskreditter og virksomhedsobligationer. Der anvendes garantistillelser i det omfang det er nødvendigt, f.eks. i forbindelse med indgåelse af entrepriseaftaler o.l. Der afgives ikke erklæringer om hårde covenants som f.eks. soliditetskrav, men Copenhagen Capital koncernen afgiver sædvanligvis kaution for lån i dattervirksomhederne, ligesom der afgives sikkerhed i ejendommene.

For at optimere forretningen af egenkapitalen i Copenhagen Capital koncernen foretages der løbende rebelåning af ejendommenes værditilvækst med henblik på at foretage nye akkvisitioner gennem moderselskabet.

Copenhagen Capital koncernen tilstræber en lang rente på konvertible realkreditlån og kort rente på in konvertible realkredit- eller realkredit lignende lån. Der tilstræbes et vægtet gennemsnitligt rentebinding på 10 år på selskabets låneportefølje.

Det finansielle beredskab består af indestående i bank, der frit kan disponeres over (likvid beholdning). Den likvide beholdning skal ses i forhold til summen af leverandørgæld, skyldig skat og anden gæld. Likviditetsbufferen beregnes løbende ud fra følgende parametre:

- Ydelsen på låneporteføljen for det kommende kvartal
- Selskabets løbende forpligtelser for det kommende kvartal
- Ingen refinansieringsmuligheder
- Likviditetsbuffer på 10% på igangværende byggesager
- Tomgang på 5%
- Rentestigning på 2% point.



Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K

De objektive kriterier kan ændre sig i forhold til vurderingen af de makroøkonomiske forhold. Såfremt den løbende likvide beholdning, kommer under kravet til det finansielle beredskab, skal ledelsen straks udarbejde en plan for at tilbagebringe likviditeten til det krævede niveau.

Værdiansættelserne pr. 30. juni og 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn med udgangspunkt i markedsrapporter, det generelle markedskendskab og specifikke valuarvurderinger. For at understøtte ledelsens skøn indhentes der årligt valuarvurderinger på minimum 1/3 af ejendomsporteføljen efter en aftalt turnus. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt, spejles grundlaget for valuarvurderingerne i tilsvarende ejendomme i porteføljen. Værdiansættelserne sker med udgangspunkt i en DCF-model (Discounted Cash Flow). Fastsættelse af afkastkravet og de øvrige parametre der indgår i DCF-modellen, er afhængige af udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og kapitalmarkedet samt de specifikke forhold på de enkelte ejendomme med hensyn til ejendomstype, beliggenhed, stand samt et skøn af de fremtidige indtægter og omkostninger til driften og vedligeholdelse.

BERETNING FOR COPENHAGEN CAPITAL A/S – MODERSELSKABET

Copenhagen Capital A/S' formål er at eje kapitalandele i, og udlåne kapital til dattervirksomhederne. Renten svarer til koncernens marginale lånerente. Moderselskabet afholder omkostningerne til koncernens personale og administration. Moderselskabet leverede et overskud på kr. 4.8 mio. før skat for 2024 mod et underskud på kr. 75,9. for 2023. Balancen udgør kr. 464,2 mio. ultimo 2024 mod kr. 492,0 mio. ultimo 2023. Egenkapitalen er opgjort til kr. 448,4 mio. ultimo 2024 mod kr. 468,5 mio. ultimo 2023.



ANSVARLIGHED (ESG)

Copenhagen Capital A/S' lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §99a.

Copenhagen Capital ser ansvarlighed som sund fornuft og god forretning, og vi arbejder på at løfte ejendommene og skabe en attraktiv arbejdsplads.

Vi tilstræber at gøre en positiv forskel for byen, kunderne og aktionærerne.

Med udgangspunkt i vores tre kerneværdier – respekt, muligheder og fokus, arbejder vi ud fra følgende emner:

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



Copenhagen Capital udarbejder årligt en selvstændig ansvarlighedsrapport. Rapporten giver et indblik i selskabets ambitioner og tiltag indenfor Environmental, Social & Governance (ESG). Ansvarlighedsrapporten er ikke en del af den lovpligtige ledelsesberetning, og er ikke revideret.

ENVIRONMENTAL

Koncernen har identificeret de væsentligste risici forbundet med miljø og klima i selskabets forretningsmodel og dertil kigget på miljøpåvirkningen i forbindelse med udvikling og drift af fast ejendom. Den største udledning af CO₂ stammer fra energiforbruget i selskabets ejendomme. Der er i 2024 forbrugt 86,4 kWh pr. m² (der er ikke medtaget data fra Finsensvej 78 og Skindergade 40 i denne kategori, da lejerne selv afregner forbrug). Energiforbruget opgøres som kWh/m² og beregnes efter formlen: summen af energiforbrug i ejendomme, som Copenhagen Capital har haft operationel kontrol over i hele regnskabsåret / summen af bygningsarealer opgjort i m², som Copenhagen Capital har haft operationel kontrol over i hele regnskabsåret. Derudover er der i 2024 foretaget klimarisikoscreeninger af selskabets ejendomme, med fokus på skybrud og hav- og grundvandsstigninger.

Som en del af virksomhedens klimaovervejelser tilstræber virksomheden, at medarbejderne benytter cykler, kollektiv transport og delebiler i arbejdssammenhænge, hvorfor der stilles forskellige transportmuligheder til rådighed. Derudover arbejdes der på at holde udledningen fra pendlertransport til og fra arbejdspladsen nede. I 2024 blev der udledt 1,8 ton CO₂e fra medarbejderpendling. Medarbejderne blev via et spørgeskema bedt om at angive det samlede antal kilometer tur/retur til arbejdspladsen, hvilken transportmetode der anvendes, samt hvor mange dage de forskellige transportmetoder blev benyttet. Udledningen opgøres som kg CO₂e per person-km for henholdsvis bus, tog og personbil. De anvendte emissionsfaktorer stammer fra Real ESG-frameworket.

Copenhagen Capital's energiforbrug stammer hovedsageligt fra det vand, varme og el, der forbruges i porteføljens ejendomme. Mængden af forbruget er et adfærdspåvirket aspekt hos beboerne i vores ejendomme, hvorfor vi ikke kan kontrollere udledningen. På trods heraf, forsøger vi at være med til at guide beboerne i den rigtige retning ved at udsende "grønne tips" mm.

Som en del af vores løbende indsats for at forbedre energieffektiviteten i vores ejendomme, fokuserer vi på at forbedre energimærkningerne. Vores mål er at sikre, at vores ikke-fredede ejendomme opretholder et gennemsnitligt energimærke på niveau med energimærke C. Over de seneste fem år er andelen af ejendomme med energimærke C i porteføljen steget fra 25,1% til 72,6% i 2024.

SOCIAL

Copenhagen Capital A/S lægger vægt på at være en rummelig arbejdsplads, hvor hver enkelt medarbejder trives såvel fysisk som psykisk i et fleksibelt miljø samtidigt med, at denne har mulighed for at udvikle sig. Der tilbydes løbende mulighed for videreuddannelse for til stadighed at sikre et højt fagligt niveau for den løbende drift.

Medarbejderne er selskabets vigtigste ressource, og er afgørende for værdiskabelsen i koncernen. Derfor er den væsentligste risici forbundet med at være en attraktiv arbejdsplads, der kan holde på selskabets medarbejdere.

For at nedbringe denne risiko vil Copenhagen Capital fremover årligt afholde en medarbejdertrivselsundersøgelse, for at sikre at medarbejderne trives, og identificere mulige forbedringsområder.

Udover at sikre en god arbejdsplads for vores kollegaer arbejder vi også på at sikre gode arbejdsforhold på vores byggepladser for vores leverandører. Vi har i 2024 udarbejdet en politik for arbejdsskader, så vi sikrer, at der er en klar procedure for, hvis der skulle opstå en ulykke.

Derudover, forsøger vi så vidt muligt at arbejde med FN's 5. verdensmål om ligestilling mellem kønnene. Derfor blev det undersøgt, hvorvidt det var muligt at foretage en Gender Pay Gap analyse. Grundet selskabets størrelse, har det i 2024 dog ikke været muligt at foretage, da medarbejderantallet kompromitterer anonymiteten i forhold til lønninger. Dette er dog noget der på sigt kan blive en mulighed, hvis et fremtidigt medarbejderantal tillader dette.

Copenhagen Capital har siden 2021 nået målsætningen om at have mindst én kvinde i bestyrelsen, hvilket sikrer at bestyrelsen består af mindst 25% kvinder. Denne målsætning arbejdes der fortsat på at opnå i 2025.



Menneskerettigheder

Koncernen accepterer på ingen måde at medvirke til krænkelse af menneskerettigheder eller nogen former for korruption.

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste risiko i relation til menneskerettigheder. For at imødegå denne risiko bekræfter Copenhagen Capital sin forpligtelse til at overholde menneskerettighederne og respektere lovgivningen vedrørende ligestilling. Vores mål er at sikre, at alle medarbejdere, uanset køn, etnisk baggrund, religion eller andre personlige karakteristika, oplever retfærdig og lige behandling i deres ansættelse og arbejdsforhold.

Konkret arbejdes der på at få 100% af leverandørerne til at underskrive en adfærdskodeks, hvori der fastsættes krav til overholdelse af menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder.

Der er i 2024 ikke oplevet tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket. På baggrund af selskabets begrænsede størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

GOVERNANCE

Antikorruption og bestikkelse

Copenhagen Capital A/S følger i vidt omfang Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger for god selskabsledelse.

Koncernen tager i enhver henseende afstand fra korruption og bestikkelse. Selskabet er udelukkende repræsenteret i Danmark, hvor risikoen for korruption og bestikkelse er begrænset, og i øvrigt følger gældende love og regler i de enkelte lande. Der er på intet tidspunkt observeret tegn på korruption i organisationen eller hos samarbejdspartnere.

I forbindelse med kapitalindsud og lån fra ikke finansielle institutioner undersøges transaktionerne for korruption og bestikkelse. Ledelsen har vurderet bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejderes uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejderes modtagelse af bestikkelse som de væsentligste risici i relation til korruption og bestikkelse.

Ledelsen søger at forebygge og imødegå risikoen for korruption og bestikkelse ved blandt andet at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter.

Ledelsen har ikke i 2024 oplevet konkrete tilfælde af korruption og bestikkelse.

Fremadrettet vil risiciene forbundet med anti-korruption blive genvurderet årligt for at sikre løbende opmærksomhed og tilpasning. Dette arbejde fortsætter og udvikles ud over det aktuelle regnskabsår.

På baggrund af selskabets begrænsede størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for yderligere politikker på området.

Den fulde Ansvarlighedsrapport 2024 kan findes her: [Copenhagen Capital - ESG](#)



LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2024, hvor selskabet forholder sig 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:

- 1.1.3 Selskabet følger ikke anbefalinger om offentliggørelse af kvartalsrapport. Selskabet offentliggør periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal.
- 2.2.1 Selskabet finder det ikke nødvendigt, at der i bestyrelsen er en næstformand som følge af selskabets og bestyrelses størrelse.
- 3.4 Med udgangspunkt i selskabets størrelse og bestyrelses arbejdsform vurderes der p.t. ikke at være behov for at nedsætte særskilte ledelses-, revision-, nominerings-, og vederlagsudvalg. Således arbejder den samlede bestyrelse som hvert relevant udvalg med bestyrelsesformanden som formand.
- 3.5.1 & 3.5.2 Bestyrelsen foretager en evalueringsproces årligt. Med baggrund i selskabets størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.

En nærmere redegørelse for selskabets virksomhedsledelse og hvordan selskabet opfylder anbefalingernes enkelte punkter, er offentliggjort på koncernens hjemmeside, copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance.

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 3 mænd og 1 kvinde, 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. Bestyrelsen er generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen

	Enhed	2024	2023
Bestyrelsen			
MEDLEMMER			
Bestyrelsesmedlemmer	antal	4	4
Kvindelige bestyrelsesmedlemmer	antal	1	1
Andel af kvinder i bestyrelsen	%	25%	25%
Direktionen			
MEDLEMMER			
Direktionsmedlemmer	antal	1	1
Kvindelige direktionsmedlemmer	antal	0	0
Andel af kvinder i direktionen	%	0%	0%

Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen, og der foretages en evaluering af bestyrelsesmedlemmets andre ledelses-erhverv i relation til varetagelse af bestyrelsesarbejdet. På de øvrige ledelsesniveauer har vi i alt 1 person, hvoraf 0 er kvinder og 1 er en mand. Dette udgør en fordeling på 0% kvinder og 100% mænd, hvilket udgør en ligelig fordeling. Dermed er Copenhagen Capital undtaget fra forpligtelsen til at opstille måltal for det underrepræsenterede køn på disse ledelsesniveauer samt fra forpligtelsen til at redegøre for virksomhedens politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn.

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 en 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.

DATAETIK

Copenhagen Capital har på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet en politik med en redegørelse for dataetik jf. ÅRL § 99d. Selskabet vurderer løbende hvorvidt det er nødvendigt. Da der på nuværende tidspunkt ikke anvendes algoritmer til dataanalyse, har selskabet ikke fundet det nødvendigt.



RISIKOFAKTORER

Der er til Copenhagen Capital koncernens 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

Copenhagen Capital koncernen værdiansætter ejendomme til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Såfremt de samlede værdireguleringer er negative, påvirker det koncernens 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

SÆRLIGT VÆSENTLIGE RICISI

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

Årsregnskab 2024 '000	Ejendomsværdi	Total m2	Bolig m2	Erhverv m2	kr./m2	Afkast krav	Gæld	LTV
Ewaldsgade 6, København N	38.000	1.072	982	90	35.448	3,66%	16.200	42,63%
Fanøgade 35-37, København Ø	39.100	1.072	1.072	-	36.474	4,00%	19.000	48,59%
Finsensvej 78, Frederiksberg	74.700	2.071	-	2.071	36.070	5,00%	42.800	57,30%
Heimdalsgade 39, København N	114.400	4.770	1.185	3.585	23.983	4,85%	50.400	44,06%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	74.300	2.082	1.552	530	35.687	4,16%	38.100	51,28%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	34.500	1.421	900	521	24.279	4,57%	17.000	49,28%
Købmagergade 61, København K	55.900	814	471	343	68.673	4,49%	23.000	41,14%
Læderstræde 11, København K	104.000	2.117	1.557	560	49.126	4,11%	59.500	57,21%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	32.100	471	320	151	68.153	4,20%	12.100	37,69%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	63.000	2.128	1.816	312	29.605	3,84%	37.100	58,89%
Prinsessegade 61-63, København K	51.900	1.393	1.219	174	37.258	4,06%	29.000	55,88%
Rådmandsgade 43-45, 2200 København N	60.100	2.684	607	2.077	21.744	4,00%	31.100	51,75%
Skindergade 40, København K	34.100	898	898	-	37.973	4,00%	16.400	48,09%
Stadionvej 92-94, Glostrup	69.100	2.332	2.332	-	29.631	4,50%	45.100	65,27%
Stavangergade 6, København Ø	100.900	2.455	2.205	250	38.511	3,83%	40.300	39,94%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	29.600	1.014	1.014	-	29.191	4,13%	14.600	49,32%
Vestergade 4-6, København K	96.200	2.092	956	1.136	45.985	4,35%	44.900	46,67%
Total	1.071.900	30.886	19.086	11.800	34.432	4,33%	536.600	50,06%



FIANSIELLE 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 koncernens finansielle risikostyring foretages på baggrund af selskabets politik herom og retningslinjer til selskabets ledelse.

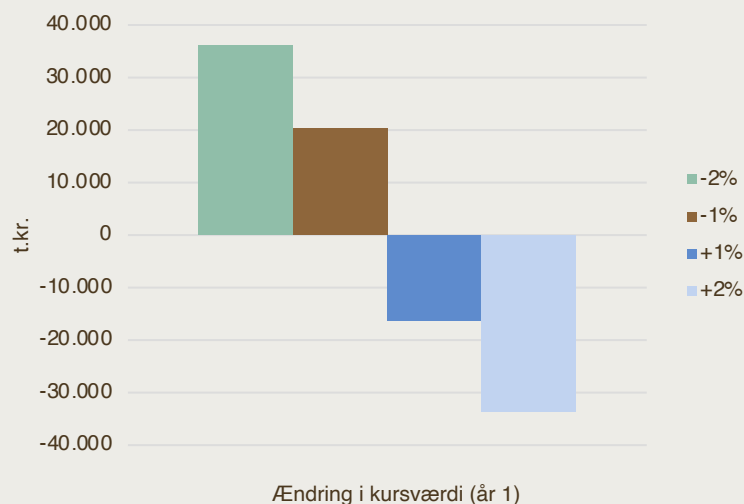
Selskabet anvender i størst muligt omfang realkreditbelåning til finansiering af ejendomsporteføljen, som optages via banker og realkreditinstitutter. Det er selskabets vurdering, at realkreditlån, hvad angår satser og vilkår, er den mest attraktive finansieringsform. Gennem investeringerne og lånoptagelsen udsættes selskabet for en række finansielle risici såsom rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko. Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse ved anvendelse af realkreditlån med en løbetid på op til 30 år med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål). Løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet. Der henvises til note 17 for opgørelse over selskabets position pr. 31.12.2024.

Selskabets passivside består derfor i al væsentlighed af egenkapital samt 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.

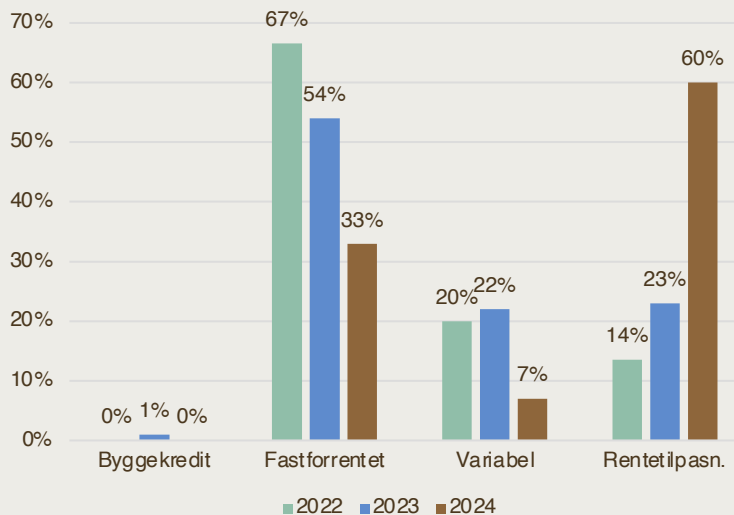
Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på selskabets resultat, eftersom finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige sammen med renten. Det er muligt for selskabet at sikre de markedsbestemte renterisici via anvendelse af renteaftale, hvorimod renterisikoen, 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, vice versa. I år 1 vil en rentestigning eller rentefald, på hhv. + 1% og +2% have følgende betydning for Copenhagen Capitals samlede gældsporteføje.

For at afdække de rente- og kursrisiko, tilstræbes der på porteføljeniveau et vægtet gennemsnitligt rentebinding på 10 år.



De seneste tre år har Copenhagen Capital omlagt en del af koncernens lån fra fastforrentede og variable lån til F3- og F5-lån. Dette skyldes det højere renteniveau, som har præget markedet efter en periode med meget lave renter. Dermed består den samlede gældsporteføje af 60% rentetilpasningslån pr. 31.12.2024.



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 markeds-mæssige udsving i ejendomsværdierne.

Copenhagen Capital koncernen anvender ikke driftskreditter, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter og virksomhedshandler, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Copenhagen Capital koncernen anvender i et vist omfang lån med mulighed for afdragsfrihed.

Kreditrisiko

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

Kundernes Kreditrisiko

Selskabet har fokus på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Copenhagen Capital koncernen 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 regnskabsåret 2024 har selskabet ikke realiseret tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter. Selskabet har pr. 31. december en restance på t.kr. 0.



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
 - Kundernes betalingsevne
- Genudlejningsrisici
- Regulering af lejeindtægter
- Driftsomkostninger
- Grundskyld og ejendomsskatter

Copenhagen Capital koncernens økonomistyring har fokus på driftsresultatet af hver enkelt ejendom, som er placeret i sit selvstændige selskab. Der udarbejdes 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 koncernen 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.

Genudlejningsrisici

Copenhagen Capital koncernen har via den lagte strategi valgt at fokusere på velbeliggende ejendomme med lav risiko for tomgang, hvilket indgår i vurderingen ved ejendomsakkvisitioner. 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 konjunkturer i samfundet. Genudlejningsrisikoen kan påvirke udlejningsprocenten i Copenhagen Capital koncernens ejendomme.

Regulering af lejeindtægter

Samtlige af Copenhagen Capital koncernens lejeforhold er reguleret gennem en lejekontrakt. Erhvervslejeindtægterne udgør ca. 36% af selskabets 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 koncernen 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 del af Copenhagen Capital koncernens boliglejemål er underlagt reglerne om omkostningsbestemt husleje, og lejen er derfor ofte væsentligt lavere end markedslejen. I forbindelse med udskiftning af kunderne renoveres lejemålene efter reglerne i Boligreguleringslovens §19 stk. 2, hvorefter der kan opkræves en leje på markedsniveau. Dette vurderes ikke at have en væsentlig risiko for koncernen.

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser, der er juridisk grundlag for at gennemføre, ikke vil være forretningsmæssigt hensigtsmæssige at gennemføre. Copenhagen Capital koncernen 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, vurderes om handlingsplaner skal 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.

Grundskyld og ejendomsskatter

Den nye reform indenfor grundskyld og ejendomsskatter, medfører netto en stigning i selskabets samlede skattebetalinger. Skattestigningerne kan i en vis grad pålægges lejen, dog forventes det at øgede skatter har en negativ påvirkning på værdiansættelsen af ejendomme.



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 koncernen. Det kan ændre den forventede resultateffekt af ejendomsinvesteringerne og ejendommens markedsværdi.

Copenhagen Capital koncernen foretager forud for alle handler relevante undersøgelser og indhenter valuarvurderinger ("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 koncernen i aftalerne om køb af ejendomme, eller selskaber der ejer ejendomme, at opnå passende 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 koncernen, 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 vurderer, at prisen er rigtig, og proventuet 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 stand, det generelle renteniveau og markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet samt markedsbestemte afkastkrav.

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2024

Direktør Rasmus Bonde Greis er tildelt et nyt 4-årigt warrantprogram, der giver warrants med ret til at tegne 480.087 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S til kurs 5,20 pr. aktie. Warrants optjenes i perioden 1. januar 2025 til 31. december 2028.

Copenhagen Capital A/S har erhvervet 15.350 A-aktier til kurs 6,3 kr. pr. aktie samt 1.670.300 B-aktier til kurser op til 5,0 kr. pr. aktie, hvilket svarer til i alt 52,7 % af stemmerettighederne i NTR Holding A/S. Copenhagen Capital A/S er som følge af disse erhvervelser i henhold til § 45 i Lovbekendtgørelse nr. 198 af 26. februar 2024 om kapitalmarkeder forpligtet til at fremsætte et pligtmæssigt overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S. I henhold til § 13 i bekendtgørelse om overtagelsestilbud skal prisen pr. aktie i det pligtmæssige overtagelsestilbud mindst svare til den højeste pris pr. aktie, som Copenhagen Capital A/S har betalt for aktier i perioden seks måneder før godkendelsen af det pligtmæssige tilbud.

Copenhagen Capital A/S offentliggjorde d. 10. februar 2025 det pligtmæssige overtagelsestilbud.



DIREKTION & BESTYRELSE



RASMUS BONDE GREIS

Direktør siden 2021

Mand, født 1988

Uddannet cand.merc. (FSM) & CEMS MIM ved CBS, har arbejdet for Copenhagen Capital A/S siden august 2017 og været direktør siden 2021.

Ledelseshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

- Direktør i Bird Hill Properties ApS & Vida Boa ApS

Antal aktier i selskabet: 343.278 stk. stamaktier, 5.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032 og 480.087 stk. warrants. Nærtstående ejer 2.000 stk. stamaktier og 1.000 stk. 40% Præferenceaktier 2032



CHRISTIAN ROSSING LØNBERG

Bestyrelsesformand

Mand, født 1967, ikke uafhængig

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.

Ledelseshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

- Adm. Direktør i Cooper P/S
- Direktør i Asminderød Finans ApS og Cooper Invest Holding ApS.
- Bestyrelsesmedlem i Thyholm ApS, Cooper Invest Holding ApS, Cooper P/S, Anpartsselskabet Birgitte og Peter Rossing Lønberg.

Antal aktier i selskabet: 7.250 stamaktier og 2.500 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 9.900.000 stk. stamaktier og 13.500. stk. 40% Præferenceaktier 2032.

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Udløb af nuværende valgperiode 2025

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024.





SARAH-ALICE N.J. SKADE-RASMUSSEN

*Bestyrelsesmedlem**Kvinde, født 1982, ikke uafhængig*

HANS AUGUST LUND

*Bestyrelsesmedlem**Mand, født 1977, uafhængigt medlem*

PAUL WISSA HVELPLUND

*Bestyrelsesmedlem**Mand, født 1967, uafhængigt medlem*

Uddannet Cand.merc. i finansiering og strategisk management. Professionelt bestyrelsesmedlem. Sidder i bestyrelsen i DR. Har tidligere haft ansvar for TV2 Play BTB og partnerships og har med afsæt i en periode som management konsulent hos Bain Nordic arbejdet med digital innovation og strategi.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

- Bestyrelsesmedlem i Cooper Invest Holding ApS & Cooper P/S.
- Professionelt bestyrelsesmedlem i DR's bestyrelse

Antal aktier i selskabet: Nærtstående ejer 9.909.047 stk. stamaktier og 12.788 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Udløb af nuværende valgperiode 2025

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024.

Uddannet Cand.polit. og har erhvervs mæssig 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.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

- Adm. Direktør i CF af 1. november 2023 ApS, H.A.L. Holding ApS, Driftsselskabet Store Kongensgade 90 ApS, CF Holding af 1. november 2023 ApS, Cofoco Le Marché ApS, AL 119 ApS, Niels Bohrs Alle 2A ApS, Bragesgade 8A ApS og Klima Invest ApS.
- Direktør i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS, Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, Sturlasgade, København ApS, ATLE ApS, RM80 ApS, Hallegård Ejendom ApS, Engros ApS, Strandhotellet 2020 ApS, Recharge DK ApS, Tomsgårdsvej 28 ApS, Siemensens Gaard Svaneke ApS, RA 2023 ApS, Soda ApS, Strandhotellet Sandvig 1895 ApS og Søndermarksvej 13 ApS.
- Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Food Collective ApS, Bornholms Mosteri A/S, I/S Festivalen og Ricco's Kaffe ApS.

Antal aktier i selskabet: 2.197.800 stk. stamaktier

Genindvalgt i bestyrelsen i 2021

(Sad i bestyrelsen i 2018 & 2019)

Udløb af nuværende valgperiode 2025

Deltaget i 5 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024.

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.

Ledeshverv udover koncernen Copenhagen Capital A/S

- Adm. Direktør i Thyholm Holding ApS.
- Direktør i P.W.H. ApS, E. Hvelplund ApS, Hvelplund Ejendomme ApS, JE Hvelplund Holding ApS, SA Hvelplund Holding ApS, E. Hvelplund Holding ApS og Form Invest ApS.
- Bestyrelsesformand i Thyholm ApS.
- Bestyrelsesmedlem i P.W.H. ApS, E. Hvelplund ApS og Hvelplund Ejendomme ApS.

Antal aktier i selskabet: 15.314.861 stk. stamaktier og 3.960.551 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Nærtstående ejer 180.626 stk. stamaktier og 12.500 stk. 40% Præferenceaktier 2032

Indvalgt i bestyrelsen i 2020

Udløb af nuværende valgperiode 2025

Deltaget i 6 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2024.



AKTIONÆRINFORMATION

AKTIONÆRINFORMATION

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

Copenhagen Capital A/S har pr. 31.12.2024 i alt 62.027.010 kapitalandele á nom. kr. 1,00 fordelt på 2 aktieklasser optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen.

Selskabets aktiekapital består af 49.019.913 stk. stamaktier (CPHCAP ST) med fondskode ISIN DK0060093607, 13.007.097 stk. 40% præferenceaktier 2032 (CPHCAP PREF32) med fondskode ISIN DK0061930641.

Stamaktien lukkede året i kurs 5,20, hvilket betød et fald på 3,7% i 2024, hvor kursen ultimo 2023 var 5,40.

40% Præferenceaktie 2032 lukkede året i kurs 8,15, svarende til et afkast på 6,9% (inkl. 0,40 i udbytte), fra ultimo 2023 på 8,0.

Selskabets markedsværdi udgjorde ved udgangen af året t.kr. 356.009.

Copenhagen Capital A/S stamaktie har over de seneste 10 år haft et gennemsnitligt samlet afkast (kursudvikling + udbytte) på 14,00% p.a. I samme periode er indekset for ejendomme (OMX Copenhagen Real Estate GI) steget med 1,71% p.a., og det totale indeks (OMX Copenhagen GI) er steget med 7,31% p.a.

I 2024 har vi etableret et fordelsprogram for vores aktionærer, der indebærer fortrinsret til alle vores attraktive boliger. Aktionærer, som ejer minimum 500 stk. aktier (inkl. stamaktier og præferenceaktier) kan lade sig registrere på vores investorliste og få mulighed for at leje vores lejligheder før andre.

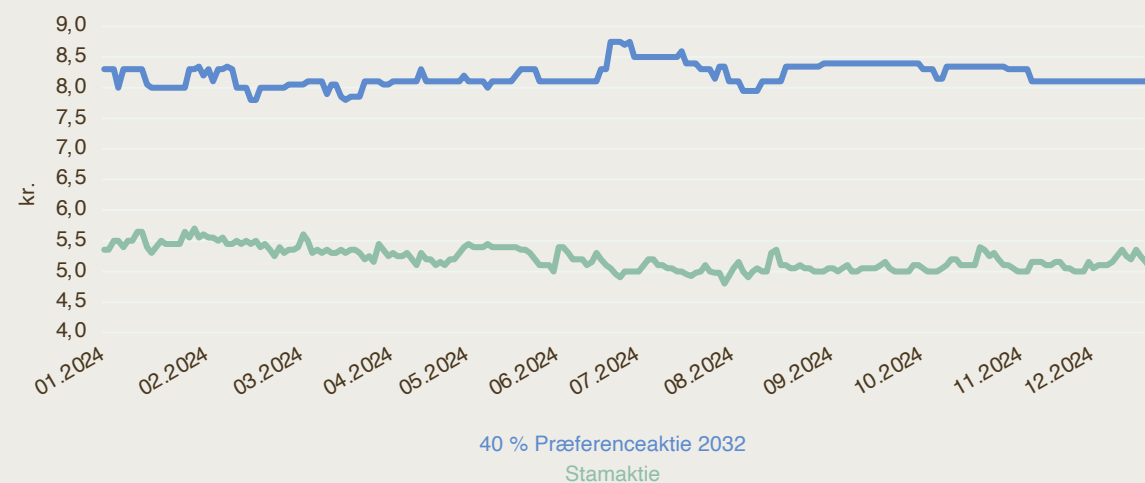
EJERFORHOLD

Copenhagen Capital A/S' aktiekapital består pr. 31. december 2024 af i alt 62.027.010 aktier á nom. kr. 1,00 pr. aktie, svarende til en nom. aktiekapital på kr. 62.027.010. Aktierne er opdelt i 2 aktieklasser, 49.019.913 Stamaktier, 13.007.097 40% Præferenceaktier 2032. Alle klasser er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed, og udstedes til ihæندهaver.

Copenhagen Capital A/S havde pr. 31.12.2024 over 900 navnenoterede aktionærer. Koncernen ejer pr. regnskabsgodkendelsesdagen 1.533.555 stk. Stamaktier og 2.331.173 stk. 40% Præferenceaktier 2032, svarende til 17,92% af selskabets præferenceaktiekapital og 3,13% af selskabets stamkapital.

Nedenstående aktionærer har meddelt deres ejerandel i henhold til § 29 i lov om værdipapirhandel.

Storaktionærer	Aktiekapital andel	Stemmeandel	Hjemsted
P.W.H. ApS	31,08%	31,24%	Rungsted Strandvej 62 B, Rungsted Kyst
Cooper Invest Holding ApS	15,98%	20,20%	Duntzfelts Alle 15, Hellerup
Atlas Equity ApS	15,18%	19,21%	Østerled 4, 3.th, København Ø
Bossen Gruppen ApS	10,02%	9,30%	Vestagervej 1, København Ø



UDBYTTEPOLITIK

UDBYTTEPOLITIK

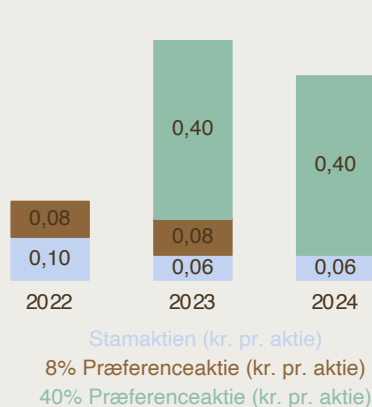
Copenhagen Capital har som årlig målsætning at udbetale halvdelen af resultatet for værdireguleringer og skat som udbytte, heraf forlods til præferenceaktionærerne i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser. Selskabets 40% Præferenceaktier 2032 modtager udbytte svarende til 40% af deres nominelle værdi. Beslutning herom skal vedtages på den årlige ordinære generalforsamling, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret. Såfremt udbyttet til præferenceaktierne ikke vedtages, vil det have en kumulativ effekt ved at blive tillagt den senere indfrielseskurs.

På generalforsamlingen blev det besluttet at benytte det hensatte beløb til udbytte til stamaktier til i stedet at tilbagekøbe egne aktier. Selskabet tilbagekøbte derfor 533.555 stk. stamaktier for i alt kr. 2.881.197.

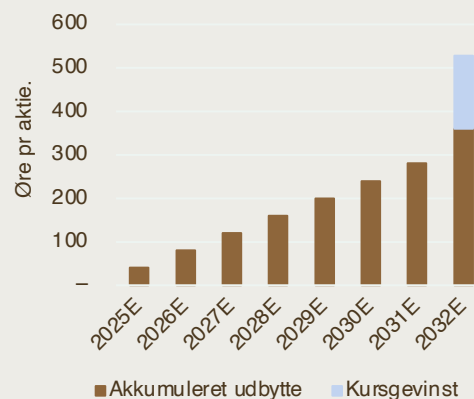
Årets udbytte

Bestyrelsen vil på årets generalforsamling stille forslag om udbetaling af udbytte til selskabets 40% præferenceaktier 2032, svarende til 40% af deres nominelle værdi kr. 0,40 pr. aktie. Der stilles ligeledes forslag om at udbetale kr. 0,06 pr. stamaktie.

Seneste 3 års udbyttebetalinger



Akkumuleret udbytte af 40% Præferenceaktie 2032



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.

Præferenceretten skal dog ikke overstige et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi med en årlig kumulativ forrentning på 40%, det vil sige DKK 0,40 per aktie à DKK 1 for 40% præferenceaktierne 2032. Forrentningen regnes i første omgang fra registreringen af præferenceaktierne i Erhvervsstyrelsen og til kalenderårets udløb og derefter årligt. I tilfælde af selskabets likvidation skal præferenceaktionærerne tillige forlods modtage et beløb svarende til den kurs, hvortil præferenceaktierne kunne være indløst af selskabet, jf. nedenfor.

Udbytte på præferenceaktier udbetales årligt senest 1. maj eller førstkommande bankdag derefter. Ved udbetalinger af udbytte på den ordinære generalforsamling, kan det årlige præferenceafkast udbetales til 40% præferenceaktierne 2032, derefter kan overskydende udbytte, der sammen med præferenceafkastet kan rummes indenfor årets ordinære resultat, udbetales til stamaktierne.

Efter dækning af en sådan fortrinsret til indehaverne af præferenceaktier 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 af selskabet, jf. selskabslovens § 69. I tilfælde af delvis indløsning skal indløsningen ske pro rata i forhold til kapitalejernes beholdning af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser på tidspunktet for beslutningen. Hvis antallet af præferenceaktier der skal indløses, ikke går op, skal bestyrelsen træffe beslutning om fordeling af de overskydende præferenceaktier. Såfremt samtlige ejere af præferenceaktier i den pågældende præferenceaktieklasser tiltræder det, kan bestyrelsen dog beslutte, hvilke præferenceaktier der skal indløses.



- For 40% præferenceaktier 2032 er indløsningskursen DKK 10 pr. præferenceaktie à DKK 1. Såfremt beslutning om indløsning træffes den 1. januar 2032 eller senere, skal indløsningskursen tillægges DKK 0,25 pr. år fra den 1. januar 2032.
- 40% præferenceaktier 2032 kan først indløses, når alle 8% præferenceaktier 2024 er indløst eller konverteret til stamaktier.

Kapitalejere af præferenceaktier 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 40% for 2032 præferenceaktierne

Indløsningen gennemføres på dagen 3 måneder efter, at bestyrelsen har truffet beslutning derom. Såfremt indløsningskursen anfægtes, jf. selskabslovens § 67, udbetales indløsningsbeløbet, når der foreligger en endelig afgørelse af spørgsmålet.

40% præferenceaktier 2032, der ikke er indløst den 1. januar 2033, kan til enhver tid af indehaveren kræves konverteret til stamaktier med samme nominelle værdi, det vil sige i forholdet 1:1. Ikke udbetalt præferenceret til udlodninger bortfalder ved konvertering. Bestyrelsen skal ved førstkommande generalforsamling efter en anmodning stille forslag om konvertering, som generalforsamlingen skal godkende. Fordelingen af aktiekapital mellem stamaktier og præferenceaktier skal ændres som følge heraf.



GENERELFORSAMLING

Bestyrelsesformand Christian Rossing Lønberg, bestyrelsesmedlem Hans August Lund, bestyrelsesmedlem Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen og bestyrelsesmedlem Paul Wissa Hvelplund er på valg ved generalforsamlingen 2025.

Copenhagen Capitals ordinære generalforsamlingen afholdes d. 29. april 2025, kl. 10:00 i lokalet 'Udenrigsministeriet' beliggende Kongens Nytorv 5, 1050 København K.

ØKONOMISK RAPPORTERING

Copenhagen Capital offentliggør helårsregnskab og et ikke revideret halvårsregnskab. Regnskaberne offentliggøres på selskabets hjemmeside, www.copenhagencapital.dk

FINANSKALENDER 2025

6. marts 2025	Årsregnskab 2024
29. april 2025	Ordinær generalforsamling
20. maj 2025	Periodemeddelelse 1. kvartal 2025
12. august 2025	Delårsrapport 1. halvår 2025
11. november 2025	Periodemeddelelse 3. kvartal 2025

INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer. Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til <http://www.copenhagencapital.dk> 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
kontakt@copenhagencapital.dk



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står overfor.

I forbindelse med digital indberetning efter ESEF-forordningen er det vores opfattelse, at indberetning af årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, med filnavnet `copenhagencapital-2024-12-31-da.zip`, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

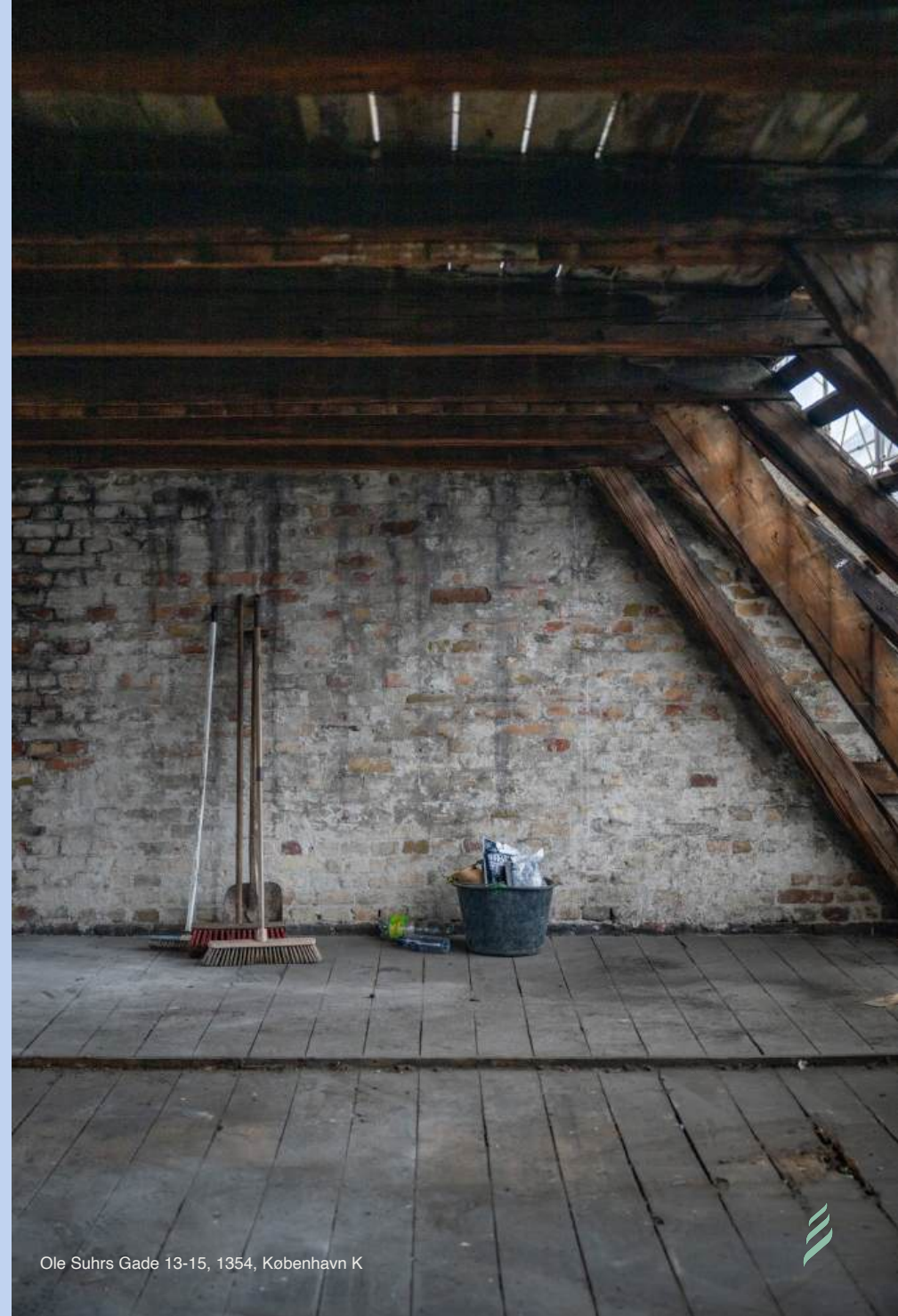
Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Hans August Lund
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice N.J. Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Paul Wisse Hvelplund
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionæerne i Copenhagen Capital A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ REGNSKABET

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Hvad har vi revideret

Copenhagen Capital A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Copenhagen Capital A/S den 26. april 2022 for regnskabsåret 2022. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på tre år frem til og med regnskabsåret 2024.

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 2024. 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.

Centralt forhold ved revisionen

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 1.072 mio. (2023: DKK 1.065 mio.).

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi baseret på ledelsens skøn over afkastkrav ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Ved opgørelse af dagsværdien for de enkelte ejendomme indgår afkastkrav som en betydelig forudsætning.

Vi fokuserede på måling af koncernens investeringsejendomme, fordi der er tale om subjektive regnskabsmæssige skøn, som bygger på betydelige forudsætninger fastlagt af ledelsen. Ændringer i forudsætningerne kan have en væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Der henvises til noterne 1, 2, 9 og 10 i koncernregnskabet.

Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces og metode for fastsættelse af dagsværdier for investeringsejendomme, herunder proces for indsamling af data og fastlæggelse af betydelige forudsætninger. Vi vurderede kontrolaktiviteter relateret til processen, herunder design og om kontrollerne var implementeret.

Vi vurderede ledelsens fastsatte afkastprocenter ved at sammenholde med de afkastkrav, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, valuarvurderinger for udvalgte ejendomme, samt vores markedskendskab. Vi udfordrede ledelsens fastsættelse af afkastkrav med udgangspunkt i inflations- og renteniveauet.

Vi vurderede stikprøvevis ledelsens forventede fremtidige betalingsstrømme på de enkelte ejendomme, herunder forventninger til genudlejning, lejereguleringer og omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse mv. Vi sammenholdt i den forbindelse realiserede betalingsstrømme med budgetterede pengestrømme anvendt i tidligere år.



Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 selskabets 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 selskabet, 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 ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 ISA 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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



Vi 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, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

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.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af regnskabet for Copenhagen Capital A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024, med filnavnet copenhagencapital-2024-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, med filnavnet copenhagencapital-2024-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, den 6. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kyhnav

statsautoriseret revisor

mne40028

Sune Christensen Bjerre

statsautoriseret revisor

mne47832



KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse ('000)	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	3	49.591	47.205	1.584	1.528
Driftsomkostninger ejendomme		- 7.590	- 6.954	0	0
Bruttoresultat		42.001	40.251	1.584	1.528
Personaleomkostninger	4	- 4.178	- 3.901	- 4.178	- 3.901
Andre eksterne omkostninger	5	- 3.457	- 3.670	- 2.920	- 3.186
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	- 80	- 95	- 80	- 95
Resultat før finansielle poster (EBIT)		34.285	32.584	- 5.595	- 5.653
Resultat af dattervirksomheder	11	0	0	- 7.464	- 89.728
Finansielle indtægter	6	88	60	18.547	20.054
Finansielle omkostninger	7	- 17.510	- 15.013	- 723	- 555
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		16.863	17.631	4.765	- 75.882
Dagsværdiregulering af ejendomme	9	848	- 102.442	0	0
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	17	- 15.540	- 15.146	0	0
Resultat før skat		2.171	- 99.956	4.765	- 75.882
Skat af årets resultat	8	5.120	23.158	2.526	- 877
Årets resultat/totalindkomst		7.291	- 76.798	7.291	- 76.760
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således					
Copenhagen Capital		7.291	- 76.760	0	0
Minoritetsinteresser		0	- 38	0	0
Totalindkomst i alt		7.291	- 76.798	0	0
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie (EPS)	20	0,05	- 1,34		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	20	0,05	- 1,34		



Balance pr. 31. december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Aktiver	Note	2024	2023	2024	2023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	23	103	23	103
Investeringsjendomme	9 & 10	1.071.900	1.065.300	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	271.818	299.458
Langfristede aktiver		1.071.923	1.065.403	271.841	299.561
Tilgodehavender fra salg	13	0	123	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	183.477	191.499
Tilgodehavende fra skat		0	0	3.012	0
Andre tilgodehavender		760	869	250	363
Likvide beholdninger		8.780	7.623	5.618	554
Kortfristede aktiver		9.540	8.615	192.357	192.416
Aktiver i alt		1.081.463	1.074.018	464.198	491.977

Balance pr. 31. december ('000)		Koncern		Modervirksomhed	
Passiver	Note	2024	2023	2024	2023
Selskabskapital	14	62.027	70.712	62.027	70.712
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	81.393	100.990
Overført resultat		386.367	397.791	304.975	296.803
Copenhagen Capital A/S andel af egenkapital		448.394	468.503	448.395	468.505
Minoritetsinteresser		0	1.229	0	0
Egenkapital i alt		448.394	469.732	448.395	468.505
Realkreditgæld	17	529.415	479.271	0	0
Udskudt skat	12	61.984	68.872	6.561	7.456
Anden gæld	17	5.940	927	5.940	927
Langfristede forpligtelser		597.339	549.070	12.501	8.382
Kortfristet del af realkreditgæld	17	7.169	7.542	0	0
Bankgæld		0	3.600	0	0
Skyldig skat		231	3.942	0	2.957
Leverandørgæld		899	1.709	466	143
Anden gæld		7.046	6.673	2.836	350
Deposita		20.385	20.110	0	0
Forpligtigelse indfrielse 8% Præf 2024		0	11.640	0	11.640
Kortfristede forpligtelser		35.730	55.218	3.302	15.090
Passiver i alt		1.081.463	1.074.018	464.198	491.977



Egenkapitalopgørelse ('000)		Koncern					
2024	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital Koncern
Egenkapital primo	70.712	77.449	8.084	312.258	468.503	1.229	469.732
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	7.136	155	7.291	0	7.291
Totalindkomst i alt	0	0	7.136	155	7.291	0	7.291
Transaktioner med ejere							
Kapitalnedsættelse	- 8.685	0	0	0	-8.685	0	-8.685
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	-14.445	- 14.445	0	- 14.445
Udbetaling af udbytte	0	0	- 4.270	0	-4.270	- 1.229	- 5.499
Tilbageført udbytte	0	0	- 3.814	3.814	0	0	0
Transaktioner med ejere i alt	- 8.685	0	- 8.084	-10.631	- 27.400	- 1.229	- 28.629
Egenkapital pr. 31.12.2024	62.027	77.449	7.136	301.782	448.394	0	448.394

Egenkapitalopgørelse ('000)		Koncern					
2023	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital Koncern
Egenkapital primo	99.020	29.337	5.913	408.326	542.596	1.267	543.863
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	7.668	- 84.428	- 76.760	- 38	- 76.798
Totalindkomst i alt	0	0	7.668	- 84.428	- 76.760	- 38	- 76.798
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse	13.007	95.212	0	0	108.219	0	108.219
Emissionsomkostninger	0	- 1.168	0	0	-1.168	0	- 1.168
Tilbagekøb af egne aktier	- 41.315	- 45.932	0	- 11.640	-98.887	0	- 98.887
Udbetaling af udbytte	0	0	- 5.497	0	-5.497	0	- 5.497
Transaktioner med ejere i alt	-28.308	48.112	- 5.497	- 11.640	2.667	0	2.667
Egenkapital pr. 31.12.2023	70.712	77.449	8.084	312.258	468.503	1.229	469.732



Egenkapitalopgørelse ('000)		Modervirksomhed				
2024	Selskabs kapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
Egenkapital primo	70.712	77.449	100.990	8.084	211.268	468.503
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	-19.597	7.136	19.751	7.291
Totalindkomst i alt	0	0	- 19.597	7.136	19.751	7.291
Transaktioner med ejere						
Kapitalnedsættelse	- 8.685	0	0	0	0	-8.685
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	0	- 14.445	- 14.445
Udbetaling af udbytte	0	0	0	- 4.270	0	- 4.270
Tilbageført udbytte	0	0	0	-3.814	3.814	0
Transaktioner med ejere i alt	- 8.685	0	0	- 8.084	-10.631	- 27.400
Egenkapital pr. 31.12.2024	62.027	77.449	81.393	7.136	220.388	448.394
Egenkapitalopgørelse ('000)		Modervirksomhed				
2023	Selskabs kapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Udbytte	Overført resultat	Egenkapital
Egenkapital primo	99.020	29.337	152.551	5.913	255.775	542.596
Totalindkomst i året						
Resultatdisponering	0	0	- 51.561	7.668	-32.867	- 76.760
Totalindkomst i alt	0	0	- 51.561	7.668	-32.867	- 76.760
Transaktioner med ejere						
Kapitalforhøjelse	13.007	95.212	0	0	0	108.219
Emissionsomkostninger	0	- 1.168	0	0	0	- 1.168
Tilbagekøb af egne aktier	- 41.315	- 45.932	0	0	- 11.640	- 98.887
Udbetaling af udbytte	0	0	0	- 5.497	0	- 5.497
Transaktioner med ejere i alt	- 28.308	48.112	0	-5.497	- 11.640	2.667
Egenkapital pr. 31.12.2023	70.712	77.449	100.990	8.084	211.268	468.503



Pengestrømsopgørelse ('000)	Koncern		Modervirksomhed		
	Note	2024	2023	2024	2023
Årets resultat før skat		2.171	-99.956	4.765	-75.882
Resultatandele efter skat i dattervirksomheder		0	0	7.464	89.728
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld		14.692	122.569	0	0
Betalt skat & ændring i udskudt skat		-5.480	-12.752	-4.339	-1.617
Andre reguleringer	15	17.503	15.191	-9.721	-35.980
Ændring i driftskapital	15	5.083	5.188	7.935	1.884
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		88	60	38.698	32.554
Betalte finansielle omkostninger		-17.510	-15.013	-723	-555
Pengestrømme fra driftsaktivitet		16.547	15.287	44.079	10.132
Køb af materielle anlægsaktiver	9	0	0	0	0
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	9	- 5.752	- 64.421	0	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	0	- 24.720
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	25	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet		- 5.752	- 64.421	25	- 24.720
Optagelse af gæld	16	205.891	53.230	0	0
Afdrag på gæld	16	-175.261	-32.135	0	0
Kapitalforhøjelse/nedsættelse		-8.685	108.219	-8.685	108.219
Betalt udbytte		-5.499	-5.497	-4.270	-5.497
Køb af egne aktier		-26.084	-88.415	-26.085	-88.415
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.638	35.402	- 39.040	14.307
Årets pengestrømme		1.157	- 13.732	5.064	- 281
Likvider primo		7.623	21.355	554	835
Likvider ultimo		8.780	7.623	5.618	554



NOTEOVERSIGT

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER
3. NETTOOMSÆTNING
4. PERSONALEOMKOSTNINGER
5. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR
6. FINANSIELLE INDTÆGTER
7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER
8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT
9. LANGFRISTEDE AKTIVER
10. INVESTERINGSEJENDOMME
11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER
12. UDSKUDT SKAT
13. TILGODEHAVENDE FRA SALG
14. EGENKAPITAL
15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL
16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTIGELSER FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER
17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI
18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE
19. NÆRTSTÅENDE PARTER
20. RESULTAT PR. AKTIE
21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2024 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU ("IFRS") 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 6. marts 2025 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 29. april 2025.

Implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder

Copenhagen Capital har implementeret alle nye og reviderede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU, og som har virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2024.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er godkendt af IASB. Ingen af disse vurderes dog at få væsentlig indflydelse på Copenhagen Capital.

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 modervirksomheden har bestemmende indflydelse over virksomheden, mulighed for eller ret til at modtage variabelt afkast fra virksomheden og mulighed for at anvende den bestemmende indflydelse til at påvirke størrelsen af afkastet. I denne vurdering indgår bl.a., at en virksomhed skal konsolideres, når koncernen har de facto kontrol over virksomheden, selv om flertallet af aktier eller stemmer ikke ejes af koncernen.

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%.

Koncernen havde i 2023 minoritetsinteresser tilknyttet et af ejendomsselskaberne. Minoritetsinteressernes andel medtages i koncernregnskabet samt deres andel præsenteres særskilt under fordeling af årets resultat og deres andel af egenkapitalen. Minoritetsinteresser omfatter aktionærer med ikke bestemmende indflydelse i dattervirksomhederne.

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 ejendomsselskaber.

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

Lejeindtægten indregnes lineært over den aftalte lejeperiode, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Omsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i den periode, som leveringen af ydelsen relaterer sig til. Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fællesomkostninger, 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 bestyrelsen.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er relateret til honorering af moderselskabet, revision, omkostninger ved at være børsnoteret 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.

EBVAT

EBVAT angiver resultat før kurs- og værdireguleringer og skat. EBVAT kan påvirkes af køb/salg af ejendomme og renteudviklingen.



Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Gevinst/tab ved salg af ejendomme

Gevinst/tab ved salg af ejendomme omfatter forskellen mellem salgsværdi af ejendommen fratrukket salgsomkostninger og ejendommens indregnede værdi under investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af realkreditgæld

Dagsværdiregulering af realkreditgæld indeholder regulering af realkreditgæld til dagsværdi.

Skat af årets resultat og udskudt 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 aconto skatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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.

I koncernregnskabet indregnes den udskudte skat vedrørende ejendomme på grundlag af koncernens anskaffelsessum for ejendommene, hvilket medfører at koncernens udskudte skat på ejendommen er ca. kr. 39 mio. mindre end den i datterselskaberne opgjorte udskudte skat

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
Driftsmidler	3-5 år
IT-udstyr	3-5 år
Hverken driftsmidler eller it-udstyr har en indarbejdet scrapværdi.	

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

Investeringssejendomme

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

Investeringssejendomme 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 investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 19 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom, samt en terminalværdi der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden)

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes ved første indregning til kostpris, og måles efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi (equity-metoden) 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.

Udbytte fra kapitalandele modregnes i kapitalandeleles værdi på balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncernfordringer. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitorers betalingsevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealisationværdi. Et tab bliver indregnet efter ECL-modellen i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som det modregnes i tilgodehavendet.

Der foretager desuden nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter bl.a. deposita for koncernens lejemål og øvrige tilgodehavender i forbindelse med koncernens aktivitet. Andre tilgodehavender indregnes til aromatiseret kostpris eller lavere nettorealisationværdi.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Egenkapital

Selskabets køb af egne aktier fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalopgørelsen, udbyttet skal vedtages på generalforsamlingen, og udbetales derefter.

Deposita

Deposita omfatter indbetalt deposita og forudbetalt leje fra ejendommenes lejere.

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 inkl. renter fra leasing og brugsretsaktiver. 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 og andre finansieringskilder, afdrag og indfrielse af fremmedkapital samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har alene ét driftssegment, investering i ejendomme, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLELAL

Nøgletal er beregnet i henhold til Finansforeningens Anbefalinger og IAS 33 (EPS og EPS-D).

Resultat pr. aktie	=	Resultat efter skat / Gns. antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2032 i omløb korrigeret for præferenceaktiers udbyttet *se note 20
Udvandet resultat pr. aktie	=	Resultat efter skat / Gns. antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2032 tillagt værdi af warrants i omløb korrigeret for præferenceaktiers udbyttet *se note 20
Egenkapitalforrentning	=	Resultat efter skat / Gns. egenkapital
Indre værdi pr. aktie	=	Egenkapital ultimo / Gns. antal stamaktier og 40% Præferenceaktier 2032 i omløb *se note 20
Børskurs/indre værdi	=	Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie
Price earnings (PE)	=	Resultat pr. aktie / Børskurs ultimo
Overskudsgrad	=	EBIT / Omsætning
Soliditetsgrad	=	Egenkapital / Samlede aktiver
Rentedækning	=	Renteomkostninger / EBIT
Loan to value	=	Nettorentebærende gæld / Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. m2	=	Total antal m2 / Investeringsejendomme



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 EJENDOMSSKABER

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 2019-2024 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

MÅLING AF REALKREDITGÆLD TIL DAGSVÆRDI

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. Det 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. Såfremt udbytte ikke vedtages, vil den have en kumulativ effekt ved at blive tillagt til den senere indfrielseskurs.

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 med 3-årig rotation vedtaget af bestyrelsen, foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International Danmark A/S. Der henvises til note 9 og 10.

Følgende ejendomme er vurderet op til årsafslutningen:

- Ewaldsgade 6, 2200 København N
- Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg
- Heimdalsgade 39, 2200 København N
- Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj
- Læderstræde 11, 1201 København K

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 forudsigelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL §19, 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. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 9, der er en integreret del af koncernregnskabet.

Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel. Diskonteringsrenten er fastsat under hensyntagen til inflationsforventninger (ECB's langsigtede inflationsforventning på 2%).

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med et kort opsigelsesvarsel fra lejernes side (typisk tre måneder) og uopsigelig ved lejers 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 markedisleje.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10-19 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagt vedligeholdelses- og forbedringsarbejde er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejdet forventes udført.



Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning "Vejledning om oplysning om aktiver og forpligtelser til dagsværdi i årsrapporter", og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Ejendomme under udvikling og færdigudviklet investeringsejendomme præsenteres samlet under investeringsejendomme. For ejendomme under udvikling er der indarbejdet et individuelt risikotillæg, som tillægges afkastkravet.

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 2024 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 2 i dagsværdihierarkiet, 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. Der henvises til note 10, 16 og 17.



3. NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægter mv.	49.591	47.109	0	0
Ejendomsadministration og services	0	96	1.584	1.528
I alt	49.591	47.205	1.584	1.528

Lejeindtægter opkræves typisk til betaling d. 1. i en måned eller kvartal i henhold til indgået lejekontrakter. Ejendomsadministration og services faktureres senest, når arbejdet er udført. Koncernens kreditrisiko vurderes til at være 0%, (2023: 0%) baseret på at koncernens lejeindtægter og nuværende restancer er dækket ind via depositum eller forudbetalt leje. Der vurderes ikke at være en betydelig kreditrisiko med den nuværende kundesammensætning.

Kontraktlige minimums lejeindtægter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Udløb uopsigelighed indenfor 0-1 år	22.456	17.567	0	92
Udløb uopsigelighed indenfor 1-2 år	9.488	2.684	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 2-3 år	8.004	2.389	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 3-4 år	5.750	1.802	0	0
Udløb uopsigelighed indenfor 4+ år	4.458	994	0	0
Kontraktlige lejeindtægter i alt	50.156	25.436	0	92

4. PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Løn og gager	4.140	3.831	4.140	3.831
Aktiebaseret vederlæggelse	0	33	0	33
Andre omkostninger til social sikring	38	37	38	37
i alt	4.178	3.901	4.178	3.901

Gennemsnitligt antal ansatte

Antal ansatte	4	5	4	5
---------------	---	---	---	---



4. PERSONALEOMKOSTNINGER (FORTSAT)

Personaleomkostninger ('000)	Bestyrelse		Direktion	
	2024	2023	2024	2023
Bestyrelshonorar	1.210	1.173	0	0
Lønninger	0	0	1.204	1.156
Vederlag i alt	1.210	1.173	1.204	1.156

Ledelsen er ikke omfattet af bonusordninger tilknyttet resultatmål eller lignende.

Aktiebaseret vederlæggelse ('000)

	2024	2023
Dagsværdi på tildelingstidspunktet af tildelte warrants	0	0

2024	Antal stk.	Gnsn. Udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk	480.088	0,40
Tildelt i året stk.	0	0
Udnyttet i året stk.	0	0
Udestående antal warrants ultimo	480.088	0,40

Alle warrants er modnet og er delvist udnyttet og bortfaldet pr. 6. januar 2025. Direktionen har 6. januar 2025 modtaget nyt 4-årigt warrantprogram, der giver warrants med ret til at tegne 480.087 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S til krus 5,20 pr. aktie. Warrants optjenes i perioden 1. januar 2025 til 31. december 2028.

2023	Antal stk.	Gnsn. Udstedelseskurs pr. stk.
Primo stk	480.088	0,40
Tildelt i året stk.	0	0
Udnyttet i året stk.	0	0
Udestående antal warrants ultimo	480.088	0,40



5. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Revisionshonorar ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Revision	759	758	373	364
Andre ydelser	23	24	23	24
I alt	782	782	396	403
PwC	782	782	396	403
I alt	782	782	396	403

Honorar for ydelser i 2024 og 2023 er leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisions-partnerselskab.

Honorar for ikke-revisionsydelser leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisions-partnerselskab til koncernen udgør samlet t.kr 23 (t.kr. 24, 2023), som er indeholdt i ovenstående tal.

Assistancen består primært af anden generel rådgivning

6. FINANSIELLE INDTÆGTER

Finansielle indtægter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Renteindtægter fra tilgodehavender m.v	88	60	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	18.532	20.039
i alt	88	60	18.532	20.039

7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Finansielle omkostninger ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Renteomkostninger fra realkreditgæld, bank & lån	17.246	14.459	460	1
Andre finansielle omkostninger	263	554	263	554
I alt	17.509	15.013	723	555



8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Aktuel skat	-6.091	-3.915	-2.848	-2.931
Ændring af udskudt skat	6.888	26.954	895	1.935
Regulering af skat tidligere år	4.323	118	4.479	118
Skat af årets resultat	5.120	23.157	2.526	-878
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22 % af resultat før skat	-478	21.990	-1.048	16.694
Resultat efter skat i dattervirksomheder	0	0	-1.642	-19.740
Skatteeffekt af ikke fradragsberettiget udgifter	-58	-122	-58	-122
Realiseret gevinst gæld	-3.365	-1.494	0	0
Beregnet midlertidige ændringer	-3.232	-25.869	0	0
Ændringer udskudt skat	6.888	26.954	895	1.935
Fradrag afskrivninger mv	1.188	1.212	270	615
Regulering vedr. styringsignal fra før 2014	3.724	0	3.724	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	453	486	385	-260
I alt	5.120	23.157	2.526	-878
Effektiv skatteprocent	-235,88%	23,17%	-53,01%	-1,16%

I januar 2021 er der kommet et nyt styresignal, som muliggør genoptagelse af skatteansættelsen af et tidligere afsluttet projekt. Afgørelse på sagen kom i 2024, hvormed der er opnået et skattefradrag på kr. 16,9 mio. Den skattemæssige værdi heraf udgør kr. 3,7 mio.

Grundet regulering af tidligere års selvangivelser har både koncernen og modervirksomheden negativ skattesats for 2024.



9. LANGFRISTEDE AKTIVER

2024 ('000)

Investeringsejendomme Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	813.984	905
Tilgang, køb	0	0
Tilgang, forbedringer	5.752	0
Afgang, salg	0	0
Kostpris ultimo	819.736	905
Af- og nedskrivninger primo	0	-802
Afgang, salg	0	0
Årtes afskrivning	0	-80
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-882
Dagsværdiregulering primo	251.316	0
Dagsværdiregulering i året	848	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	252.164	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.071.900	23



9. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

2023 ('000)

Investeringsejendomme Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	671.742	905
Tilgang, køb	121.394	0
Tilgang, forbedringer	20.848	0
Afgang, salg	0	0
Kostpris ultimo	813.984	905
Af- og nedskrivninger primo	0	-707
Afgang, salg	0	0
Årtes afskrivning	0	-95
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-802
Dagsværdiregulering primo	353.758	0
Dagsværdiregulering i året	-102.442	0
Dagsværdireguleringer ultimo	251.316	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.065.300	103



10. INVESTERINGSEJENDOMME

Nedenfor er de faktuelle oplysninger om ejendommene, værdier, afkastkrav mv.

2024 ('000)	Ejendomsværdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	38.000	1.072	982	90	35.448	3,66%	16.200	42,63%
Fanøgade 35-37, København Ø	39.100	1.072	1.072	0	36.474	4,00%	19.000	48,59%
Finsensvej 78, Frederiksberg	74.700	2.071	0	2.071	36.070	5,00%	42.800	57,30%
Heimdalsgade 39, København N	114.400	4.770	1.185	3.585	23.983	4,85%	50.400	44,06%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	74.300	2.082	1.552	530	35.687	4,16%	38.100	51,28%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	34.500	1.421	900	521	24.279	4,57%	17.000	49,28%
Købmagergade 61, København K	55.900	814	471	343	68.673	4,49%	23.000	41,14%
Læderstræde 11, København K	104.000	2.117	1.557	560	49.126	4,11%	59.500	57,21%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	32.100	471	320	151	68.153	4,20%	12.100	37,69%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	63.000	2.128	1.816	312	29.605	3,84%	37.100	58,89%
Prinsessegade 61-63, København K	51.900	1.393	1.219	174	37.258	4,06%	29.000	55,88%
Rådmandsgade 43-45, København N	60.100	2.684	607	2.077	22.392	5,14%	31.100	51,75%
Skindergade 40, København K	34.100	898	898	0	37.973	4,00%	16.400	48,09%
Stadionvej 92-94, Glostrup	69.100	2.332	2.332	0	29.631	4,50%	45.100	65,27%
Stavangergade 6, København Ø	100.900	2.455	2.205	250	41.100	3,83%	40.300	39,94%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	29.600	1.014	1.014	0	29.191	4,13%	14.600	49,32%
Vestergade 4-6, København K	96.200	2.092	956	1.136	45.985	4,35%	44.900	46,67%
Total	1.071.900	30.886	19.086	11.800	34.705	4,33%	536.600	50,06%

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån og byggekreditter, som pr. balancedagen udgør t.kr. 536.583 (2023: t.kr. 547.780).

Oplysninger om metoder, forudsætninger m.v. for opgørelse af dagsværdier fremgår nedenfor samt af note 2. Alle ejendomme udlejes på bolig og erhvervskontrakter. Koncernen har boliger med 3 måneders opsigelsesvarsel og erhvervslejemål med forskellige opsigelsesvarsler, som er op til 5 år. Selskabet har historisk fundet det let at genudleje ledige lejemål.



10. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

Nedenfor er de faktuelle oplysninger om ejendommene, værdier, afkastkrav mv.

2023 ('000)	Ejendomsværdi	m2 Total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	36.600	1.072	982	90	34.142	3,89%	15.900	43,44%
Fanøgade 35-37, København Ø	38.500	1.062	1.062	0	36.252	4,00%	18.800	48,83%
Finsensvej 78, Frederiksberg	77.800	2.071	0	2.071	37.566	4,75%	36.100	46,40%
Heimdalsgade 39, København N	107.200	4.770	1.185	3.585	22.474	4,94%	48.400	45,15%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	71.500	2.083	1.552	531	34.325	4,12%	41.800	58,46%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	35.400	1.421	900	521	24.912	4,47%	17.100	48,31%
Købmagergade 61, København K	60.000	814	471	343	73.710	4,09%	23.100	38,50%
Læderstræde 11, København K	106.600	2.117	1.557	560	50.354	3,94%	43.800	41,09%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	34.900	463	320	143	75.378	3,98%	12.300	35,24%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	57.800	1.872	1.560	312	30.876	3,83%	29.900	51,73%
Prinsessegade 61-63, København K	51.000	1.393	1.219	174	36.612	4,06%	28.100	55,10%
Rådmandsgade 43-45, København N	52.300	2.628	607	2.021	19.901	5,04%	24.600	47,04%
Skindergade 40, København K	36.400	898	898	0	40.535	4,00%	15.700	43,13%
Stadionvej 92-94, Glostrup	73.700	2.332	2.332	0	31.604	4,50%	44.300	60,11%
Stavangergade 6, København Ø	104.300	2.460	2.205	255	42.398	3,80%	39.100	37,49%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	30.000	1.014	1.014	0	29.586	4,13%	14.400	48,00%
Vestergade 4-6, København K	91.300	2.092	965	1.127	43.642	4,32%	37.000	40,53%
Total	1.065.300	30.562	18.829	11.733	34.857	4,26%	490.400	46,03%

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

Budgetterne omfatter 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, under udvikling eller omfattet af karenperiode for istandsættelser efter BRL §19, 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 i ejendommen. Inflationsniveauet er fastsat til 2%, og er ens for alle ejendomme.

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 inklusive skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 9. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn +/- 10% udtrykker effekten ved en ændret leje på +/- 10%



10. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

2024 ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6, København N	1.481	-481	1.000	0	6.700	-5.000	4.046
Fanøgade 35-37, København Ø	1.911	-461	1.450	0	5.500	-4.300	4.778
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.760	-120*	3.640	0	8.100	-6.700	7.520
Heimdalsgade 39, København N	5.078	-659*	4.419	0	13.200	-10.700	10.470
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	3.576	-824	2.752	0	10.200	-8.100	8.596
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.890	-466	1.424	0	4.400	-3.500	4.136
Købmagergade 61, København K	2.573	-268	2.305	0	7.200	-5.600	5.731
Læderstræde 11, København K	4.693	-526	4.167	0	14.000	-11.300	11.418
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.535	-188	1.347	0	4.300	-3.300	3.655
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	3.086	-794	2.292	-10.356	12.100	-9.200	8.036
Prinsessegade 61-63, København K	2.490	-730	1.760	0	7.800	-6.100	6.133
Rådmandsgade 43-45, København N	3.503	-711	2.792	0	6.500	-5.400	6.815
Skindergade 40, København K	1.433	-107	1.326	0	3.300	-2.400	3.583
Stadionvej 92-94, Glostrup	3.729	-679	3.050	0	8.500	-6.800	8.287
Stavangergade 6, København Ø	3.959	-638	3.321	0	16.000	-12.300	10.337
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.611	-527	1.084	0	4.400	-3.300	3.905
Vestergade 4-6, København K	4.771	-662	4.109	0	12.200	-9.800	10.968
Total	51.079	-8.841	42.238	-10.356	144.400	-113.800	118.414

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



10. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

2023 ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cashflow	Budget CAPEX	Afkast ændret falder 0,5%	Afkast ændret stiger 0,5%	Indt. Ændret +/- 10%
Ewaldsgade 6, København N	1.521	-463	1.058	0	5.900	-4.500	3.910
Fanøgade 35-37, København Ø	1.829	-449	1.380	0	5.400	-4.200	4.573
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.686	-144*	3.542	0	8.700	-7.100	7.760
Heimdalsgade 39, København N	5.624	-408*	5.216	0	11.800	-9.700	11.385
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	3.444	-833	2.611	0	9.800	-7.700	8.359
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	1.855	-466	1.389	0	4.500	-3.600	4.150
Købmagergade 61, København K	2.583	-335	2.248	0	8.500	-6.700	6.315
Læderstræde 11, København K	4.508	-636	3.872	0	15.100	-11.700	11.442
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.532	-194	1.338	0	4.800	-3.800	3.849
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	2.454	-747	1.707	0	9.400	-7.200	6.407
Prinsessegade 61-63, København K	2.392	-695	1.697	0	7.600	-5.900	5.895
Rådmandsgade 43-45, København N	2.942	-657	2.285	0	5.700	-4.700	5.837
Skindergade 40, København K	1.414	-120	1.294	0	1.400	-1.400	3.535
Stadionvej 92-94, Glostrup	3.719	-543	3.176	0	8.800	-7.100	8.264
Stavangergade 6, København Ø	4.060	-617	3.443	0	16.700	-12.800	10.684
Ulrikenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.601	-476	1.125	0	4.400	-3.500	3.881
Vestergade 4-6, København K	4.689	-823	3.866	0	11.700	-9.300	10.867
Total	49.853	-8.606	41.247	0	140.200	-110.900	117.113

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



11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER

Kapitalandele i datterselskaber ('000)	Modervirksomhed		Navn	Hjemsted	Ejerandel	
	2024	2023			2024	2023
Kostpris primo	230.818	206.098	Ewaldsgade 6 ApS	København	100%	100%
Tilgang i året	0	24.720	Fanøgade 35-37 ApS	København	100%	100%
Afgang i året	-25	0	Finsensvej 78 ApS	København	100%	100%
Kostpris ultimo	230.793	230.818	Frederikssundsvej 11 ApS	København	0%	50%
Værdireguleringer primo	68.640	170.792	Heimdalsgade 39 ApS	København	100%	100%
Modtagne udbytter	-20.151	-12.500	Ingemannsvej 3 ApS	København	100%	100%
Årtes resultat	-7.464	-89.728	Islevhusvej 31-33 ApS	København	100%	100%
Øvrige regulering	0	76	K/S Læderstræde 11	København	100%	100%
Salg af kapitalandele	0	0	Købmagergade 61 ApS	København	100%	100%
Værdireguleringer ultimo	41.025	68.640	Niels Hemmingsens Gade 4 ApS	København	100%	100%
Regnskabsmæssig værdi ultimo	271.818	299.458	OSG 13-15 ApS	København	100%	100%
			Prinsessegade 61-63 ApS	København	100%	100%
			Rådmandsgade 43-45 ApS	København	100%	100%
			Skindergade 40 ApS	København	100%	100%
			Stadionvej 92-94 ApS	København	100%	100%
			Stavangergade 6 ApS	København	100%	100%
			Ulrikkenborg Alle 13-17 ApS	København	100%	100%
			Vestergade 4-6 ApS	København	100%	100%



12. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat primo	-68.872	-95.827	-7.456	-9.390
Årets regulering af udskudt skat	6.888	26.955	895	1.934
Udskudt skat ultimo	-61.984	-68.872	-6.561	-7.456
Fordeling af udskudt skat	2024	2023	2024	2023
Investeringsejendomme	-55.994	-56.251	-6.218	-6.746
Låneomkostninger og kursregulering af gæld	-5.990	-12.621	-343	-710
Udskudt skat ultimo	-61.984	-68.872	-6.561	-7.456

Ændringen i udskudt skat indregnes i skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

Udskudt skat kan henføres til dagsværdireguleringer af ejendomme og gæld.

Skatteværdien i moderselskabet er modregnet udskudt skat fra K/S Læderstræde 11.

13. TILGODEHAVENDE FRA SALG

Der er ikke nedskrevet tilgodehavender pr. statusdagen, og der er i året ikke udgiftsført tab (tabsprocent: 0,0%) og t.kr. 0 i 2023 (tabsprocent: 0,0%) Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen. Modtagne deposita overstiger væsentligt de overforfaldne tilgodehavender hos lejere.

Der forventes en tabsprocent på 0%, da tilgodehavender er dækket af lejernes depositum. Koncernen har ikke afsat hensættelse til tab i 2024.



14. EGENKAPITAL

Aktiekapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Stamaktier				
Selskabskapital primo	49.020	49.020	49.020	49.020
Kapitaltilføesel	0	0	0	0
Ordinære aktier ultimo	49.020	49.020	49.020	49.020
8% Præferenceraktier 2024				
Selskabskapital primo	8.685	50.000	8.685	50.000
Annullering af aktier	-8.685	-41.315	-8.685	-41.315
8% Præferenceraktier 2024 Ultimo	0	8.685	0	8.685
40% Præferenceraktier 2032				
Selskabskapital primo	13.007	0	13.007	0
Kapitaltilførsel	0	13.007	0	13.007
40% Præferenceraktier 2032 Ultimo	13.007	13.007	13.007	13.007
Præferenceaktier ultimo	13.007	21.692	13.007	21.692
Stamaktier Ultimo	49.020	49.020	49.020	49.020
8% Præferenceaktier 2024 Ultimo	-	8.685	-	8.685
40% Præferenceaktier 2032 Ultimo	13.007	13.007	13.007	13.007
Selskabskapital ultimo	62.027	70.712	62.027	70.712

Selskabskapitalen består pr. 31.12.2024 af 62.027.010 stk. aktier à nominelt kr. 1,00. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er fordelt med 49.019.913 stk. stamaktier og 13.007.097 stk. 40% Præferenceaktier 2032. Stamaktierne har stemmeret og repræsentationsret, og kan ikke indløses. Præferenceaktierne er defineret i vedtægterne § 2.10, og har hverken stemmeret eller repræsentationsret, men en fortrinsret til et årligt udbytte på maksimalt 40%. Indløsningskursen for 40% Præferenceaktier 2032 er vedtægtsbestemt til kr. 10,00, såfremt beslutningen om indløsning træffes inden den 1. januar 2032, herefter stiger indløsningskursen med kr. 0,25 årligt.

Der er foreslået udbytte på baggrund af årsrapporten på udbytte på kr. 0,40 pr. 40% Præferenceaktie 2032, svarende til den vedtægtsbestemte maksimale kumulative udbytteprocent for præferenceaktierne. Der stilles ligeledes til forslag at udbetale kr. 0,06 pr. stamaktie. Koncernen ejer pr. 31.12.2024 1.533.555 stk. Stamaktier (2023: 1.000.000 stk.) og 2.331.173 stk. 40% Præferenceaktier 2032, svarende til 17,92% af selskabets aktiekapital og 3,13% af selskabets stamkapital. Der er ikke akkumuleret ikke-udbetalt udbytte til præferenceaktionærerne.



14. EGENKAPITAL (FORTSAT)

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 mindst 30%. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 41,5% (2023: 44,8%).

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 den, på erhvervelsestidspunktet, noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10%. Bemyndigelsen er givet frem til den 1. april 2025. 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.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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



15. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Ændring i tilgodehavender	123	-123	0	0
Ændring i andre tilgodehavender	110	1.769	113	1.612
Ændring i deposita	275	3.923	0	0
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	4.574	- 382	7.821	272
Ændring i driftskapital	5.082	5.188	7.934	1.884
Andre reguleringer ('000)				
Afskrivninger	80	95	80	95
Renter og øvrige reguleringer	17.423	15.096	-9.801	-36.075
Ændringer i reguleringer	17.503	15.191	-9.721	-35.980



16. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTOGELSER FRA FINANSEIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter ('000)

	2024	2023
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	490.413	449.190
Provenu ved optagelse af gæld	205.891	53.230
Afdrag på gæld	- 175.261	- 32.135
Ændring i pengestrømme fra Finansieringsaktiviteter	30.630	21.095
Ændring i dagsværdi	15.540	20.128
Ikke kontante ændringer	15.540	20.128
Gældsforpligtigelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	536.583	490.413

17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI

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

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på kr. 20,4 mio. (2023: kr. 20,1 mio.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne. I året har der været tab i forbindelse med misligholdelse af lejekontrakter i niveauet kr. 0,0 mio., svarende til 0,0% af omsætningen i 2024.

Der er ikke foretaget nedskrivninger til dækning af tab i pr. 31.12.2024. (2023: t.kr. 0). Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen. Der henvises til note 13 vedrørende tilgodehavender.

Moderselskabets tilgodehavender hos dattervirksomheder vurderes ikke at være behæftet med væsentlig kreditrisiko.

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



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI (FORTSAT)

Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsræssige 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 langfristet finansiering.

Det finansielle beredskab består af indestående i bank, som der frit kan disponeres over (likvid beholdning). Den likvide beholdning skal ses i forhold til summen af leverandørgæld, skyldigskat og anden gæld.

Det er koncernens politik, at 1) foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet af ejendommen (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål).

Det er målsætningen, at løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet og der tilstræbes et vægtet gennemsnitligt rentebinding på 10 år på selskabets låneportefølje

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 50,6%.

Koncernen har i forbindelse med byggeopgaver optaget mellemfinansiering i form af bankgæld, som efter byggeriernes færdiggørelse erstattes af realkreditgæld. Herudover anvender koncernen ikke uncommitted bankgæld, da bestyrelsen ikke finder uncommitted bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Direktionen fremlægger likviditetsbudgetter for bestyrelsen minimum 4 gange årligt hvor likviditetsbufferen beregnes og evalueres.

Valutarisici

Koncernens pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Koncernen er således ikke eksponeret overfor ændringer i valutakurser.

Renterisici

Koncernen er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i renteniveaet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Koncernen tilstræber en stabil låneportefølje med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.

Rentefølsomheden er opgjort ud fra den samlede låneporteføljes vægtede varighed korrigeret for de lån, som kan indfries til kurs pari uanset rentefald.

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 og 3-årig rentetilpasning og korte lån med variable rente. For 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld, ca. 3,37% (2023: ca. 3,18%).

Sammensætningen af koncernens renterisiko på realkreditgæld pr. 31. december 2024 er sammensat således:



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI (FORTSAT)

2024 ('000)	Forfaldstidspunkt			
	Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år
Variabelt, 25-30 års løbetid m. afdrag	2.945	11.713	51.883	66.541
Rentetilpasning, 15-20 års løbetid m. afdrag	4.660	18.230	63.026	85.916
Rentetilpasning, 15-20 års løbetid m. afdragsfrihed	419	1.501	12.847	14.767
Rentetilpasning, 25-30 års løbetid m. afdrag	4.178	16.426	82.019	102.623
Rentetilpasning, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	6.580	29.349	258.030	293.959
Fastforrentet, 4 års løbetid m. afdrag	2.859	6.433	0	9.292
Fastforrentet, 15-20 års løbetid m. afdrag	836	3.270	7.475	11.581
Fastforrentet, 15-20 års løbetid m afdragsfrihed	272	1.506	15.654	17.432
Fastforrentet, 25-30 års løbetid m. afdrag	1.915	7.556	33.766	43.237
Fastforrentet, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	3.188	13.616	169.008	185.812
Ydelser til betaling	27.852	109.600	693.708	831.160

2023 ('000)	Forfaldstidspunkt			
	Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år
Byggekreditter, 1 års løbetid	3.600	0	0	3.600
Variabelt lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	3.282	16.286	31.846	51.414
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	4.331	23.656	94.517	122.504
Variabelt lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	698	3.481	32.548	36.727
Rentetilpasning, 20-25 års m. afdrag	1.045	5.176	16.176	22.397
Rentetilpasning, 20-25 års m. afdragsfrihed	418	2.092	14.006	16.516
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdrag	1.412	11.158	53.971	66.541
Rentetilpasningslån 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	598	7.003	57.921	65.522
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m. afdrag	2.311	11.897	33.516	47.724
Fastforrentet lån, 15-20 års løbetid m afdragsfrihed	659	3.296	35.863	39.818
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdrag	4.641	25.241	141.995	171.877
Fastforrentet lån, 25-30 års løbetid m. afdragsfrihed	2.312	11.562	115.933	129.807
Ydelser til betaling	25.307	120.848	628.292	774.447



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI (FORTSAT)

Kategorier af finansielle instrumenter ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Tilgodehavender fra salg	0	123	0	0
Tilgodehavende fra skat	0	0	3.012	0
Andre tilgodehavender	759	869	250	363
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	183.477	191.499
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	759	992	186.739	191.862
Realkreditgæld	529.415	479.271	0	0
Kortfristet del af realkredit	7.169	7.542	0	0
Bankgæld	0	3.600	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	536.584	490.413	0	0
Skyldig skat	231	3.942	0	2.957
Leverandørgæld	899	1.709	466	143
Anden gæld	12.986	7.600	8.776	1.277
Deposita	20.385	20.110	0	0
	34.501	33.361	9.242	4.377
Finansielle instrumenter i alt	571.845	524.766	195.981	196.239

Rentefølsomhed

Renteændring procentpoint	-2%	-1%	1%	2%
Ændring i renteudgift (t.kr.)	- 870	- 435	436	873
Ændring i kursværdi (t.kr.)	36.033	20.413	-16.248	-33.585



17. FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISICI (FORTSAT)

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis realkreditgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi jf. note 2. Af koncernens samlede gæld indgår t.kr. 563.811 i dagsværdihierarki 3.

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:

	2024	2023
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	
	2024	2023
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	-14.540	-14.720
Låneomkostninger	-800	-426
I alt	-15.540	-15.146

Kaution for dattervirksomheder

Copenhagen Capital A/S kautionerer for bank- og realkreditlån alle hos ejendomsselskaberne, som er dattervirksomheder. Den samlede kaution udgør t.kr. 563.811. Koncernen har ligeledes afgivet pant i ejendomme for en værdi på t.kr. 1.071.900. Derudover er anparten i datterselskaber pantsat overfor bank- og realkreditlån med ren restgæld på t.kr. 563.811.



18. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernens realkreditgæld- og bankgæld af 563.811 t.kr. har sikkerhed i koncernens ejendomme af en værdi af 1.071.900 t.kr.

Koncernens ejendomsselskaber bestående af Fanøgade 35-37 ApS og Skindergade 40 ApS har krydshæftelse mellem hinanden. De øvrige ejendomme har udelukkende kaution stillet af moderselskabet. Moderselskabet kautionerer samlet overfor 563.811 t.kr. overfor koncernens ejendomme.

Alle selskaber som er 100% ejet af koncernen, indgår i en fælles registrering af moms, og er sambeskattet. Moderselskabet indgår som administrationsselskab og hæfter solidarisk overfor forpligtelser som følger heraf.

19. NÆRTSTÅENDE PARTER

Transaktioner med tilknyttede selskaber ('000)	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Salg af administrationsydelser	0	0	1.584	1.433
Modtagne renter fra tilknyttede selskaber	0	0	18.547	20.039
Udlejning lejemål til tilknyttede selskaber	0	0	409	375
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	183.477	191.499
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	0	0	563.811	547.780
Transaktioner med direktion, bestyrelse og øvrige nærtstående ('000)				
Bestyrelshonorar	1.210	1.173	1.210	1.285
Gage til direktionen	1.203	1.156	1.203	1.156
Leje af boliglejemål til nærtstående	436	936	0	0



20. RESULTAT PR. AKTIE

Resultat pr. aktie	2024	2023
Årets resultat (t.kr.)	7.291	-76.760
Heraf udbytte til præferenceaktier (t.kr.)	4.270	5.203
Årets resultat, der kan henføres til stamaktier (t.kr.)	3.020	-81.863
Antal stamaktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte stamaktier, antal stk.	49.019.913	49.019.913
Gennemsnitligt antal egne stamaktier, antal stk.	1.325.980	1.033.547
Gennemsnitlige antal 40% Præferenceaktier 2023, antal stk.	13.007.097	13.007.097
Gennemsnitlige antal egne 40% Præferenceaktier 2023, antal stk.	1.615.854	0
Antal aktier til beregning af resultat pr. aktie	59.085.176	60.993.463
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	197.441	213.144
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	59.282.617	61.206.607
Resultat pr. aktie (EPS)	0,05	-1,34
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,05	-1,34
Egenkapital i Copenhagen Capital A/S (t.kr.)	448.375	468.505
Indfrielse af 8% Præferenceaktier 2024 (t.kr.) indregnet	0	0
Egenkapital til beregning af indre værdi (t.kr.)	448.375	468.505
Antal aktier til beregning af indre værdi	59.282.617	61.206.607
Indre værdi pr. aktie	7,56	7,65



21. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Direktør Rasmus Bonde Greis er tildelt et nyt 4-årigt warrantprogram, der giver warrants med ret til at tegne 480.087 stk. stamaktier i Copenhagen Capital A/S til kurs 5,20 pr. aktie. Warrants optjenes i perioden 1. januar 2025 til 31. december 2028.

Copenhagen Capital A/S har erhvervet 15.350 A-aktier til kurs 6,3 kr. pr. aktie samt 1.670.300 B-aktier til kurser op til 5,0 kr. pr. aktie, hvilket svarer til i alt 52,7 % af stemmerettighederne i NTR Holding A/S. Copenhagen Capital A/S er som følge af disse erhvervelser i henhold til § 45 i Lovbekendtgørelse nr. 198 af 26. februar 2024 om kapitalmarkeder forpligtet til at fremsætte et pligtmæssigt overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S. I henhold til § 13 i bekendtgørelse om overtagelsestilbud skal prisen pr. aktie i det pligtmæssige overtagelsestilbud mindst svare til den højeste pris pr. aktie, som Copenhagen Capital A/S har betalt for aktier i perioden seks måneder før godkendelsen af det pligtmæssige tilbud.

Copenhagen Capital A/S har d. 10. februar 2025, offentliggjort det pligtmæssige overtagelsestilbud.

