

**Nasdaq OMX**  
**Nikolaj Plads 6**  
**1007 København K**

Copenhagen Capital A/S  
Nasdaq OMX : CPHCAP  
CVR-nr. : 30 73 17 35  
www.copenhagencapital.dk

Dato	21. august 2015
Udsteder	Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson	Direktør Lisbeth Bak
Antal sider	2

### Fondsbørsmeddelelse - Halvårsrapport for 1. halvår 2015

#### Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2015, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Resultat pr. 30. juli 2015 blev et overskud på 6,9 mio. kr. mod 0,6 mio. kr. pr. 30. juni 2014. Resultatet er påvirket af det stærke ejendomsmarked, positive værdireguleringer af prioritetsgælden samt engangsomkostninger til rådgivere i forbindelse med AIF overvejelser. Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet, og Copenhagen Capital A/S fastholder det lagte opkøbsprogram for ejendomme.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2015 107 mio. kr. mod 41 mio. kr. pr. 30. juni 2014. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2015 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 5,16 pct. Pr. 30. juni 2014 blev der anvendt et gennemsnitligt vægtet aktiv på 4,88 pct. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 3.906 tkr. og er understøttet af, at koncernen har fået alle sine ejendomme vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 30,4 mio. kr. mod 23,5 mio. kr. pr. 30. juni 2014. Indre værdi pr. aktie er 1,53 kr. pr. 30. juni 2015. Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 63,89 pct. i forhold til 55,18 pct. pr. 30. juni 2014.
- Copenhagen Capital A/S har i halvåret indgået aftale om at købe ejendommene Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg og Heimdalsgade 39, 2200 København N. Ejendommene er dels en velbeliggende boligejendom, dels en erhvervsvejledning udlejet til bl.a. Aldi og Københavns Kommune. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed og gode udviklingsmuligheder i begge ejendomme.

Ejendommen Folkvarsvej 32 er sket som en selskabsoverdragelse, og i forbindelse med købet har sælger, PBJ Ejendomsinvestering ApS, indgået aftale om køb af 1 mio. stk. aktier i Copenhagen Capital A/S til kurs 1,20.

Ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N er ligeledes overtaget gennem en selskabsoverdragelse. I forbindelse med købet har Copenhagen Capital A/S udstedt et konvertibelt gældsbevis til sælger på nominelt 5 mio. kr. Tilsagnet gælder tegning af nye aktier til kurs 1,50 frem til 1. oktober 2015. Kursen blev fastsat på købstidspunktet på baggrund af en skønsmæssig værdi af den eksisterende ejendomsportefølje.

- Selskabet har med virkning fra 1. april 2015 afhændet sin tredjedel af anparterne i Pantebrevsselskabet ApS, der formidler pantebreve mm. Investeringen har givet et umiddelbart godt afkast, men de forventede synergier var ikke tilstrækkelige til, at samarbejdet kunne fortsætte.

- Selskabets organisation er blevet styrket i halvåret, idet selskabet har ansat Lisbeth Bak som ny adm. direktør, hvilket har tilført juridiske kompetencer.
- Efter forhandling med Finanstilsynet vurderede selskabet i begyndelsen af 2015, at det var omfattet af de nye regler for forvaltere af alternative investeringsfonde, og derfor havde bestyrelsen besluttet at ansøge Finanstilsynet om at blive forvalter af alternativ investeringsfond – en såkaldt selvforvaltende AIF. Den 10. juni 2015 kunne selskabet imidlertid meddele, at Finanstilsynet på baggrund af ansøgningen havde vurderet, at Copenhagen Capital A/S alligevel ikke betragtes som en alternativ investeringsfond, og derfor ikke er omfattet af lovgivningen.
- Selskabet forventer fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 1,0-2,0 mio. kr.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S

Direktør Lisbeth Bak  
Telefon: +45 4046 8450  
E-mail: lb@copenhagencapital.dk

**Copenhagen Capital A/S**  
Delårsrapport  
1. januar – 30. juni 2015



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<i>LEDELSENS BERETNING</i>	2
<i>KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL</i>	2
<i>LEDELSENS PÅTEGNING</i>	6
<i>DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015</i>	7
<i>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</i>	7
<i>BALANCE</i>	8
<i>EGENKAPITAL</i>	9
<i>PENGESTRØMSOPGØRELSE</i>	10
<i>NOTER</i>	11

**LEDELSENS BERETNING**

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

tkr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2014
<b>HOVEDTAL</b>			
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>			
Nettoomsætning	1.916	808	2.549
Bruttoresultat	5.314	1.364	5.350
Resultat af primær drift (EBIT)	4.578	634	4.024
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	5.272	468	2.666
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-	-327	-327
Totalindkomst i alt	6.889	561	2.406
<b>BALANCE</b>			
Egenkapital	30.416	11.782	23.527
Balancesum	112.202	42.514	63.529
Materielle aktiver	107.167	40.704	58.246
Kortfristede aktiver	2.203	1.430	3.458
Nettorentebærende gæld (NIBD)	67.365	22.590	29.304
Antal aktier i omløb, 1.000 stk.	20.000	9.683	20.000
<b>PENGESTRØMME</b>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet (CFFO)	-1.350	763	4.719
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (CFFI)	-42.893	-13.760	-29.535
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (CFFF)	42.443	12.553	26.336
<b>NØGLETAL</b>			
Egenkapitalforrentning (ROE)	25,5	5,00	14,0
Resultat pr. aktie (EPS)	0,34	0,06	0,23
Udvandet resultat pr. aktie (EPS)	0,34	0,06	0,23
Indre værdi pr. aktie	1,53	1,22	1,18
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,45	1,14	1,20
Børskurs/indre værdi (P/BV)	0,95	0,93	1,02
Soliditet	27 %	28 %	37 %
Loan to value (%)	63,89	55,18	55,41
Ændring markedsværdi + ½ % afkastkrav	-8.393	-3.409	-6.035
Ændring markedsværdi - ½ % afkastkrav	10.315	4.277	7.457
Vægtet afkastkrav	5,16	4,88	4,86

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2015 og IAS 34 (EPS og EPS-D). Definitioner og beregningsformler fremgår af årsrapporten for 2014.

## LEDELSENS BERETNING

### Koncernens udvikling

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet. Copenhagen Capital A/S følger den lagte strategiplan med et større opkøbsprogram for ejendomme.

Copenhagen Capital A/S har i halvåret indgået aftale om at købe ejendommene Folkarsvej 32, 2000 Frederiksberg og Heimdalsgade 39, 2200 København N. Ejendommene er dels en velbeliggende bolig-ejendom, dels en erhvervejeendom udlejet til bl.a. Aldi og Københavns Kommune. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S vurderer, at der høj lejesikkerhed og gode udviklingsmuligheder i begge ejendomme. Begge ejendomme er erhvervet ved køb af anparter i selskaber, der alene ejer de pågældende ejendomme. Ledelsen har vurderet, at der i begge tilfælde regnskabsmæssigt er tale om køb af investeringsejendomme og ikke om overtagelse af virksomheder.

Copenhagen Capital A/S har i løbet af halvåret afhændet sin investering i Pantebrevsselskabet ApS. Investeringen har givet et umiddelbart godt afkast, men de forventede synergier var ikke tilstrækkelige til, at samarbejdet kunne fortsætte.

Selskabets organisation er blevet styrket i halvåret, idet selskabet har ansat Lisbeth Bak som ny adm. direktør. Organisationsændringen skete for at drage nytte af Lisbeth Bak's juridiske kompetencer og erfaringer fra den finansielle sektor bl.a. i forbindelse med ansøgning om at blive en såkaldt selvforvaltende AIF (forvalter af alternative investeringsfonde). Copenhagen Capital A/S har yderligere etableret egen ejendomsadministration og viceværtfunktion.

Finanstilsynet har i forbindelse med behandlingen af Copenhagen Capital A/S' forretningsgange og dokumentationsmateriale vurderet, at selskabet alligevel ikke betragtes som en alternativ investeringsfond, og derfor ikke er omfattet af lovgivningen. Denne ændrede fortolkning vil fremadrettet betyde administrative besparelser for Copenhagen Capital A/S.

Driften af selskabets ejendomme har været påvirket af mindre lejeindtægter, idet der i tre af selskabets ejendomme har været udført istandsættelse af lejligheder. Disse investeringer medfører fremover øgede lejeindtægter fra ejendommene.

### PERIODENS RESULTAT

Resultat pr. 30. juni 2015 blev et overskud på 6,9 mio. kr. mod 0,6 mio. kr. pr. 30. juni 2014.

Periodens personale- og administrationsomkostninger blev 841 tkr. mod 730 tkr. pr. 30. juni 2014. Beløbet er ekstraordinært påvirket af omkostninger til rådgivere i forbindelse med selskabets AIF ansøgning.

Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) blev herefter 4.578 tkr. (30. juni 2014: 634 tkr.).

Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev -448 tkr. (30. juni 2014: -296 tkr.).

Dagsværdien af koncernens ejendomme er pr. 30. juni 2015 reguleret med 3.906 tkr. og udgør ultimo perioden 107 mio. kr. mod 41 mio. kr. pr. 30. juni 2014. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2015 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 5,16 pct. (30. juni 2014: 4,88 pct.).

Periodens resultat efter skat for fortsættende aktivitet er herefter et overskud på 6.889 tkr. (30. juni 2014: 888 tkr.).

Periodens pengestrøm fra driften blev -1.350 tkr. (30. juni 2014: 763 tkr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra koncernens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 94,3 pct. mod 95,6 pct. pr. 30. juni 2014. Den lavere udlejningsgrad skyldes strukturel tomgang i forbindelse med renovering af lejligheder.

Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 63,89 pct. i forhold til 55,18 pct. pr. 30. juni 2014.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 30,4 mio. kr. mod 11,8 mio. kr. pr. 30. juni 2014.

### BEGIVENHEDER I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

#### *Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme*

Der er stor efterspørgsel efter velbeliggende ejendomme med sikre lejeindtægter. Det københavnske boligmarked er kendetegnet ved en stærk ubalance mellem udbud og efterspørgsel med en tiltagende byggeaktivitet, og der er mange investorer, der søger mod de klassiske boligejendomme. I takt med at

### LEDELSENS BERETNING

Copenhagen Capital A/S' ejendomsportefølje vokser, bliver der mulighed for at købe ejendomme med større udviklingsmuligheder.

Udviklingen i ejendomsmarkedet vurderes at have været positiv, og koncernen har fået sine seks ejendomme vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert, som understøtter koncernens værdiansættelse af ejendommene.

#### *Værdiansættelse af ejendommene – beløb og væsentligste forudsætninger*

For nærmere omtale af dagsværdiansættelsen henvises til delårsregnskabs note 2.

#### *Køb af ejendom og associeret virksomhed*

I forbindelse med købet af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N har Copenhagen Capital A/S udstedt et konvertibelt gældsbrev til sælger på nominelt 5,0 mio. kr. Tilsagnet gælder tegning af nye aktier til kurs 1,50 frem til 1. oktober 2015. Kursen blev fastsat på købstidspunktet på baggrund af en skønsmæssig værdi af den eksisterende ejendomsportefølje.

Selskabet har afhændet sin tredjedel af anparterne i Pantebrevsselskabet ApS, der formidler pantebreve mm.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Den 20. August 2015 har bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S besluttet at udnytte bemyndigelsen i selskabets vedtægter til at udvide aktiekapitalen og der er udstedt 3.333.333 stk. aktier i Copenhagen Capital A/S, således at der herefter er udstedt 23.333.333 stk. aktier i Copenhagen Capital A/S. Kapitaludvidelsen er sket til markedskurs til kurs 1,50 pr. aktie som konvertering af gæld opstået i forbindelse med Copenhagen Capital A/S's køb af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Det samlede tegningsbeløb er kr. 5,0 mio. kr. og tegnes af H.C. Holding Investeringsaktieselskab.

Aktieudvidelsen medfører en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S på kr. 5,0 mio. kr. til 35,4 mio. kr.

### FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2015 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 1,0-2,0 mio. kr. (2014: 2,4 mio. kr.).

### UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2014 samt til note 2 i denne delårsrapport.

### AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq OMX
Aktiekapital	20.000.000 kr.
Nominel stykstørrelse	1 kr.
Antal aktier	20.000.000 stk.
Fondskode	DK0060093607

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S (9.683.333 stk. aktier a 1 kr.). Aktieudvidelsen fra november 2014 er endnu ikke optaget til handel og officiel notering.

Ultimo perioden er kursen pr. aktie 1,45 mod 1,14 pr. 30. juni 2014, svarende til en stigning på 27,2 pct. Den indre værdi er i samme periode steget fra 1,22 til 1,53, svarende til en stigning på 27,5 pct.

**LEDELSENS BERETNING**

FINANSKALENDER

21. august 2015	Halvårsrapport, 2015
09. november 2015	Periodemeddelelse, 3. kvartal 2015

UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER

07. januar 2015	Køb af ejendom
13. februar 2015	Afgørelse fra Erhvervsstyrelsen vedrørende årsrapport 2013
13. februar 2015	Storaktionærmeddelelse – Asminderød Finans ApS
13. februar 2015	Storaktionærmeddelelse – Jenka Holding ApS
23. marts 2015	Årsrapport 2014
24. marts 2015	Køb af ejendom
26. marts 2015	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
07. april 2015	Storaktionærmeddelelse – Atlas Equity ApS
07. april 2015	Storaktionærmeddelelse – PJB Ejendomsinvestering ApS
07. april 2015	Storaktionærmeddelelse – CVI Group ApS
17. april 2015	Ansøgning om FAIF
17. april 2015	Ledelsesændring
17. april 2015	Forløb af den ordinære generalforsamling
28. april 2015	Salg af ejerandel i Pantebrevsselskabet A/S
11. maj 2015	Periodemeddelelse 1. kvartal 2015
27. maj 2015	Køb af ejendom
10. juni 2015	Lov om alternativ investeringsfonde

KONTAKTINFORMATIONER

Forespørgsler vedrørende delårsregnskabet kan rettes til adm. direktør Lisbeth Bak (+ 45 4046 8450).



### LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2015 for Copenhagen Capital A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2015.

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

Hellerup, den 21. august 2015  
Direktionen:

---

Lisbeth Bak  
*adm. direktør*

Bestyrelsen:

---

Dag Schønberg  
*bestyrelsesformand*

---

Kurt Bonnerup

---

Henrik Oehlenschläger

**DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015**

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2014
Nettoomsætning	1.916	808	2.549
Driftsomkostninger ejendomme	-508	-282	-1.087
Dagsværdiregulering af ejendomme	3.906	838	3.888
Bruttoresultat for perioden	5.314	1.364	5.350
Andre driftsindtægter	105	0	0
Personale- og administrationsomkostninger	-841	-730	-1.326
PERIODENS RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)	4.578	634	4.024
Resultat efter skat i associerede virksomheder	0	130	370
Finansielle indtægter	1.142	0	131
Finansielle udgifter	-448	-296	-1.859
PERIODENS RESULTAT FØR SKAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER	5.272	468	2.666
Skat	1.617	420	67
PERIODENS RESULTAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER	6.889	888	2.733
Resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0	-327	-327
PERIODENS RESULTAT	6.889	561	2.406
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST I ALT	6.889	561	2.406
Resultat pr. aktie (EPS) – kr. pr. aktie	0,34	0,06	0,23
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	0,34	0,06	0,23

**DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015**

BALANCE

tkr.	Note	Koncern		
		1. halvår 2015	1. halvår 2014	2014
<b>AKTIVER</b>				
Investeringsejendomme	3	107.167	40.704	58.246
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	380	620
Udskudt skat		2.832	0	1.205
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER</b>		<b>109.999</b>	<b>41.084</b>	<b>60.071</b>
Andre tilgodehavender		1.030	421	485
Likvide beholdninger		1.173	1.009	2.973
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER</b>		<b>2.203</b>	<b>1.430</b>	<b>3.458</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>112.202</b>	<b>42.514</b>	<b>63.529</b>
<b>PASSIVER</b>				
Selskabskapital		20.000	9.683	20.000
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092
Overført resultat		8.324	7	1.435
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>30.416</b>	<b>11.782</b>	<b>23.527</b>
Bankgæld og kreditinstitutter	5	66.882	20.860	8.470
Deposita		1.892	898	710
Udskudt skat		2.370	863	855
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		275	213	226
<b>LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE</b>		<b>71.419</b>	<b>22.834</b>	<b>10.261</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.656	2.739	23.807
Gældsbreve	4	5.000	4.600	0
Anden gæld		3.711	559	5.934
<b>KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE</b>		<b>10.367</b>	<b>7.898</b>	<b>29.741</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>112.202</b>	<b>42.514</b>	<b>63.529</b>
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	1			
SKØN OG ESTIMATER	2			
UDVIKLING I INVESTERINGSEJENDOMME	3			
BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER OG KONVERTIBELT GÆLDSBREV	4			
DAGSVÆRDIMÅLING AF FINANISELLE INSTRUMENTER	5			
BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN	6			

**DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015**

EGENKAPITAL

tkr.	Koncern			
	Aktie- kapital	Reserve iht. Selskabs- lovens § 188, stk. 1, nr. 3	Overført resultat	Egen- kapital i alt
2015				
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	20.000	2.092	1.435	23.527
<b>Totalindkomst for perioden</b>				
Periodens resultat	0	0	6.889	6.889
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	0	0	6.889	6.889
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Henlæggelse til særlig reserve	0	0	0	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	0	0	0	0
<b>EGENKAPITAL 30. JUNI 2015</b>	<b>20.000</b>	<b>2.092</b>	<b>8.324</b>	<b>30.416</b>
2014				
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	9.350	2.092	-769	10.673
<b>Totalindkomst for perioden</b>				
Periodens resultat	0	0	561	561
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	0	0	561	561
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Kapitalforhøjelse	333	0	167	500
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	48	48
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	333	0	215	548
<b>EGENKAPITAL 30. JUNI 2014</b>	<b>9.683</b>	<b>2.092</b>	<b>7</b>	<b>11.782</b>

**DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2014
Årets resultat af fortsættende aktiviteter før skat	5.272	468	2.666
Pengestrømme fra ophørt aktivitet	0	-327	-327
Regulering for ikke-likvide driftsposter:			
Resultat efter skat i associerede virksomheder	0	-130	-370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.906	-838	-3.888
Andre reguleringer	51	262	291
Ændring i driftskapital	-2.767	1.328	6.347
<b>PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>-1.350</b>	<b>763</b>	<b>4.719</b>
Køb af investeringsejendomme	-43.513	-13.510	-29.285
Køb af kapitalandele i associeret virksomhed	0	-250	-250
Salg af kapitalandele i associeret virksomhed	620	0	0
<b>PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-42.893</b>	<b>-13.760</b>	<b>-29.535</b>
Optagelse/omprioritering af bankgæld og kreditinstitutter	73.538	0	16.263
Afdrag/indfrielse bankgæld og kreditinstitutter	-32.277	11.858	-327
Kapitalforhøjelse	0	500	10.425
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	-25
Indkrævet deposita	1.182	195	0
<b>PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>42.443</b>	<b>12.553</b>	<b>26.336</b>
<b>PERIODENS PENGESTRØM</b>	<b>-1.800</b>	<b>-444</b>	<b>1.520</b>
Likvider, primo	2.973	1.453	1.453
<b>LIKVIDER, ULTIMO</b>	<b>1.173</b>	<b>1.009</b>	<b>2.973</b>

## DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

### NOTER

#### 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2014, hvortil der henvises. Koncernen har i 2015 implementeret de nye IFRS-standarder, der er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2015. Ingen af disse har påvirket indregning og måling.

#### 2 VÆSENTLIGE SKØN OG FORUDSÆTNINGER

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

##### *Investerings ejendomme*

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Seneste vurdering er foretaget pr. 30. juni 2015. Desuden er koncernens ejendomme vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert, som understøtter koncernens værdiansættelse af ejendommene.

DCF-værdiansættelsesmetoden indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter 10 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme i koncernen lig med diskonteringsrenten ekskl. inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen, ud over forventningerne til ejendommens pengestrømmene, er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav pr. 30. juni 2015 er 5,16 pct. (30. juni 2014: 4,88 pct.).

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast, ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF-kalkulationen (herunder f.eks. realiserede tab på debitorer, revisions- og advokatomkostninger samt omkostninger til annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

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

En ændring af forrentningskravet med 0,5 procentpoint vil isoleret betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med -8,4 mio. kr. ved en nedsættelse af forrentningskravet (30. juni 2014: 3,4 mio. kr.) og 10,3 mio. kr. ved en forhøjelse af forrentningskravet (30. juni 2014: 4,3 mio. kr.).

Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel:  $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation-forventning})$ .

## DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

### NOTER

#### 2 VÆSENTLIGE SKØN OG FORUDSÆTNINGER (fortsat)

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis.

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2 pct. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom inden for koncernen. Planlagte istandsættelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede istandsættelsesudgifter pr. m<sup>2</sup> er budgetteret til 4,5 tkr. Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

Baseret på de indhentede vurderinger pr. 30. juni 2015 er der en opgjort dagsværdi på porteføljen på i alt 111,2 mio. kr.

Honoraret, der er betalt til det uafhængige ejendomsmægler- og valuarfirma for dette arbejde, er uafhængigt af resultatet af værdiansættelsen.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i al væsentlighed anbefalingerne i Ejendomsforeningens publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne").

#### *Udskudte skatteaktiver*

Ledelsen har foretaget skøn over mulighederne for anvendelsen af koncernens skatteaktiver inden for de næste 5 år, hvori den aktuelle driftssituation er vurderet, herunder vurderingen af effekten ved tilkøb af ejendommene Folkvarsvej 32, 2000 Frederiksberg (gennem selskabet Folkvarsvej 32 ApS) og Heimdalsgade 39, 2200 København N (gennem selskabet Heimdalsgade 39 ApS). Baseret på det aktuelle drifts- og investeringsniveau er det pr. 30. juni 2015 vurderet, at der kan indregnes en værdi på 2.832 tkr. som udskudt skatteaktiv pr. 30. juni 2015. Skatteaktivt består af fremførbare danske skattemæssige særunderskud i moderselskabet på 33,4 mio. kr., der kan fremføres uden tidsbegrænsning.

#### 3 UDVIKLING I INVESTERINGSEJENDOMME

Koncernens investeringsejendomme har udviklet sig således:

tkr.	1. halvår	1. halvår
	2015	2014
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	58.246	25.073
Tilgang ved køb	40.317	14.688
Tilgang ved forbedringer og udvikling	4.698	105
Værdiregulering	3.906	838
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>107.167</b>	<b>40.704</b>

Tilgang ved køb i halvåret er køb af ejendommene Folkarsvej 32, 2000 Frederiksberg og Heimdalsgade 39, 2200 København N. Ejendommene er dels en velbeliggende boligejendom, dels en erhvervsvejendom udlejet til bl.a. Aldi og Københavns Kommune. Tilgangen i samme periode sidste år er ejendommen Dannebrogsgade 15, 1660 København V. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom, dog med et mindre erhvervslejemål. Begge ejendomme er erhvervet ved køb af anparter i selskaber, der alene ejer de pågældende ejendomme. Ledelsen har vurderet, at der i begge tilfælde regnskabsmæssigt er tale om køb af investeringsejendomme og ikke om overtagelse af virksomheder.

**DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2015**

NOTER

4 BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER OG KONVERTIBELT GÆLDSBREV

Ultimo 2014 var koncernens realkreditlån opsagt til indfrielse i 1. kvartal 2015 i forbindelse med omprioritering af ejendommene. Gælden blev derfor præsenteret som kortfristet i selskabets balance pr. 31. december 2014. I januar og februar 2015 er der optaget en kombination af 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Alle lån afdrages. For 2015 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at udgøre ca. 2,8 % (2014: 4,4 %).

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. 30. juni 2015 fordelt med 47% med fast rente i 20 år, 10% med fast rente i mellem 20 og 5 år, 36% med fast rente i 5 år og 7% med årlig rentetilpasning. Copenhagen Capital A/S har ikke pr. 30. juni 2015 indgået swapaftaler eller anvendt andre finansielle instrumenter til rentesikring.

I forbindelse med købet af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N, har selskabet udstedt et konvertibelt gældsbrief til sælger på op til nominelt 5,0 mio. kr. Gældsbriefet er uforrentet og skal konverteres inden 1. oktober 2015.

5 DAGSVÆRDIMÅLING AF FINANSIELLE INSTRUMENTER

Nedenfor er oplyst de for koncernen relevante oplysningskrav i relation til koncernens lån, der måles til dagsværdi.

tkr.	30. juni 2014	30. juni 2015
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	23.599	68.538

Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, består af koncernens prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme. Dagsværdi af prioritetsgæld baseres på seneste noterede børskurser af de underliggende obligationer, og er således kategoriseret som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

6 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Aktiekapitalen i Copenhagen Capital A/S er pr. 20. august 2015 udvidet med 3.333.333 stk. nye aktier således at der herefter er udstedt 23.333.333 stk. aktier i selskabet. Kapitaludvidelsen er sket til markedskurs til kurs 1,50 pr. aktie som konvertering af gæld opstået i forbindelse med Copenhagen Capital A/S's køb af ejendommen Heimdalsgade 39, 2200 København N. Det samlede tegningsbeløb er kr. 5,0 mio. og egenkapitalen forøges tilsvarende fra 30,4 mio. kr. til 35,4 mio. kr. De nye aktier udstedes i en midlertidig fondskode og forventes optaget til handel inden udgangen af 2015 efter indsendelse af prospekt for udstedelsen af de nye aktier til Finanstilsynets godkendelse.