

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 23. august 2015
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Lisbeth Bak
Antal sider 13

Fondsbørsmeddelelse – Halvårsrapport for 1. halvår 2016

Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2016, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Resultat pr. 30. juni 2016 blev et overskud på 12,4 mio. kr. mod 6,9 mio. kr. pr. 30. juni 2015. Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 71,9 mio. kr. mod 30,4 mio. kr. pr. 30. juni 2015. Indtjening pr. aktie er opgjort til 0,31 kr. for perioden og indre værdi pr. aktie 1,72 kr. pr. 30. juni 2016.
- Resultatet er påvirket af et stærkt ejendomsmarked samt negative værdireguleringer af prioritetsgælden som følge af en fortsat faldende rente. Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet, og Copenhagen Capital A/S har forøget målsætningen for det lagte opkøbsprogram for ejendomme til et balancemål på 500 mio. kr. ultimo 2018.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2016 184,7 mio. kr. mod 107,2 mio. kr. pr. 30. juni 2015. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2016 anvendt et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 4,66 pct. i forhold til et afkastkrav på 5,16 pct. pr. 30. juni 2015. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 15,6 mio. kr.
- Gæld i ejendommene udgør ultimo perioden 109,8 mio. kr. Loan to value (nettogælden i forhold til porteføljens værdi) udgør ultimo perioden 59,47 pct. i forhold til 63,89 pct. pr. 30. juni 2015. Værdiregulering af prioritetsgælden udgør en udgift på 4,0 mio. kr.
- Copenhagen Capital A/S har i halvåret indgået aftale om at købe ejendommen Møllegade 3, 2200 København N. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom med tilladelse til indretning af en lejlighed i tagetagen. Ejendommen overtages 1. juli 2016 og indgår derfor ikke i regnskabet.
- Ledelsen i Copenhagen Capital A/S arbejder løbende på at optimere driften i selskabets ejendomme, og der er i 1. halvår af 2016 færdiggjort renovering af 6 boliger.
- På generalforsamlingen i april 2016 blev bestyrelsen bemyndiget til at udstede præferenceaktier til finansiering af selskabet fortsatte vækst. I halvåret er der indledningsvist udstedt 3.333.333 stk. præferencer til kurs 1,50, hvilket har tilført Copenhagen Capital A/S et bruttoprovenu på 5,0 mio. kr.
- Selskabet forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 2,5-3,5 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 2016



INDHOLDSFORTEGNELSE

<i>KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL</i>	2
<i>LEDELSENS PÅTEGNING</i>	6
<i>DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016</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 2016	1. halvår 2015	2015
HOVEDTAL			
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Nettoomsætning	4.378	1.916	6.483
Bruttoresultat	19.140	5.314	13.831
Resultat af primær drift (EBIT)	18.275	4.578	12.142
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	13.050	5.272	9.647
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-	-	-
Totalindkomst i alt	12.383	6.889	9.026
BALANCE			
Egenkapital	71.890	30.416	54.735
Balancesum	189.249	112.202	173.206
Materielle aktiver	184.658	107.167	167.305
Kortfristede aktiver	4.591	2.203	5.901
Nettorentebærende gæld (NIBD)	107.000	67.365	80.152
Antal aktier i omløb, 1.000 stk.	41.808	20.000	38.475
PENGESTRØMME			
Pengestrømme fra driftsaktivitet (CFFO)	578	-1.350	694
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (CFFI)	-2.705	-42.893	-68.485
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (CFFF)	-557	42.443	70.320
NØGLETAL			
Egenkapitalforrentning (ROE) - perioden	22,6	25,5	23,0
Resultat pr. aktie (EPS)	0,31	0,34	0,40
Udvandet resultat pr. aktie (EPS)	0,31	0,34	0,40
Indre værdi pr. aktie	1,72	1,53	1,42
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,58	1,45	1,50
Børskurs/indre værdi (P/BV)	0,92	0,95	1,06
Soliditet	38 %	27 %	31 %
Loan to value (%)	59,47	63,89	66,56
Ændring markedsværdi + ½ % afkastkrav	-20.140	-8.393	-15.295
Ændring markedsværdi - ½ % afkastkrav	24.384	10.315	19.046
Vægtet afkastkrav (%)	4,66	5,16	4,94

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2016 og IAS 34 (EPS og EPS-D). Definitioner og beregningsformler fremgår af årsrapporten for 2015.

LEDELSENS BERETNING

KONCERNENS UDVIKLING

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet. Copenhagen Capital A/S følger den i 2014 lagte strategiplan med et større opkøbsprogram for ejendomme. I året er strategiplanen blevet opjusteret og balancemålet forhøjet til 500 mio. kr. ultimo 2018. Der forhandles løbende om nye ejendoms køb og er med en kreds af selskabets større aktionærer indgået bindende aftale om udstedelse af 7.025.000 stk. ordinære aktier til kurs 1,50 til gennemførelse, når et eller flere af disse ejendoms køb realiseres, dog senest 31. december 2016. Herefter har bestyrelsen ikke bemyndigelse til udstedelse af yderligere ordinære aktier.

På den ordinære generalforsamling i april måned blev vedtægterne i Copenhagen Capital A/S ændret således, at der kan udstedes præferenceaktier med og uden fortegningsret for selskabets aktionærer. Præferenceaktierne har en fortrinsret til udbytte, men til gengæld ingen stemmeret. Herudover gælder, at Copenhagen Capital A/S kan kræve aktierne indløst til forud aftalte kurser i 2020 og 2024. Der er indtil 30. juni 2016 udstedt 3.333.333 stk. præferenceaktier til kurs 1,50 som gældskonvertering af pantebrev i datterselskabet Heimdalsgade 39 ApS. I forbindelse med indgåelse af købsaftale vedr. Ulrikkenborg Alle 13-17, 2800 Kgs. Lyngby i juli måned er der indgået aftale om udstedelse af yderligere 3.166.666 stk. præferenceaktier, og det er hensigten, at der kan ske fortsatte udstedelser frem mod en mulig børsnotering af præferenceaktierne i forbindelse med en planlagt fortegningsmission af præferenceaktier i 2017.

Copenhagen Capital A/S arbejder løbende på at optimere selskabets ejendomme. Der er varslet et projekt med opsætning af altaner og renovering af bagfacaden på Dannebrogsgade 15, 1660 København V samt indgivet ansøgning om tilladelse til at opføre 18 ungdomsboliger på taget af ejendommen i Heimdalsgade 39, 2200 København N. Yderligere undersøges mulighederne for at etablere 2 tagboliger i Ewaldsgade 6, 2200 København N.

Driften af selskabets ejendomme har været påvirket af mindre strukturel tomgang, idet der i tre af selskabets ejendomme har været udført istandsættelse af lejligheder. Disse investeringer medvirkende til de positive værdireguleringer og medfører fremover øgede lejeindtægter fra ejendommene.

PERIODENS RESULTAT

Resultat pr. 30. juni 2016 blev et overskud på 12,4 mio. kr. mod 6,9 mio. kr. pr. 30. juni 2015.

Periodens resultat af primær drift før værdireguleringer og skat er opgjort til 1.452 tkr. Personale- og administrationsomkostninger blev 862 tkr. mod 841 tkr. pr. 30. juni 2015. Beløbet er påvirket af omkostninger til rådgivere i forbindelse opgradering af virksomhedens administration og rapportering.

Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) blev herefter 18.275 tkr. (30. juni 2015: 4.578 tkr.).

Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev 1.178 tkr. (30. juni 2015: -448 tkr.).

Dagsværdien af koncernens ejendomme er pr. 30. juni 2016 reguleret med 15.648 tkr. og udgør ultimo perioden 184,7 mio. kr. mod 107,2 mio. kr. pr. 30. juni 2015. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2016 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,66 pct. (30. juni 2015: 5,16 pct.). Årsagen til det nedsatte afkastkrav i forhold til 30. Juni 2015 er en kombination af en større boligandel i ejendomsporteføljen samt en markedsbestemt nedsættelse af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25% point.

Periodens resultat efter skat for fortsættende aktivitet er herefter et overskud på 12.383 tkr. (30. juni 2015: 6.889 tkr.).

Periodens pengestrøm fra driften blev 578 tkr. (30. juni 2015: -1.350 tkr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra koncernens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 97,6 pct. mod 94,3 pct. pr. 30. juni 2015. Den højere udlejningsgrad skyldes, at flere lejligheder er færdiggjorte ultimo 2015 og i regnskabsperioden.

Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 59,47 pct. i forhold til 63,89 pct. pr. 30. juni 2015.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 71,9 mio. kr. mod 30,4 mio. kr. pr. 30. juni 2015.

LEDELSENS BERETNING

BEGIVENHEDER I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

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

Værdiansættelse af ejendommene – beløb og væsentligste forudsætninger

For nærmere omtale af dagsværdiansættelsen henvises til delårsregnskabet note 2.

Køb af ejendom

Copenhagen Capital A/S har i halvåret indgået aftale om at købe ejendommen Møllegade 3, 2200 København N. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom med 10 lejligheder samt et mindre erhvervslejemål. Ejendommen overtages med tilladelse til opførelse af en ny lejlighed i tagetagen. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed og gode udviklingsmuligheder i ejendommen. Ejendommen er erhvervet ved køb af anpart i selskabet, der alene ejer den pågældende ejendom. Ledelsen har vurderet, at der regnskabsmæssigt er tale om køb af investeringsejendomme og ikke om overtagelse af virksomheder.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Den 10. august 2016 har Copenhagen Capital A/S efter tilfredsstillende due diligence købt ejendommen Ulrikkenborg plads 13-17, 2800 Lyngby. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom og er erhvervet til en værdiansættelse på 23,0 mio. kr, svarende til et startafkast på 4,25 %. Ejendommen har en høj lejesikkerhed samt et yderligere udviklingspotentiale. Overtagelse af ejendommen afventer afvikling af tilbudspligt overfor ejendommens lejere. Til dækning af egenfinansieringen har bestyrelsen besluttet at udstede i alt 3.166.666 stk. præferenceaktier til kurs 1,50 svarende til et provenu på kr. 4,75 mio. kr.

Aktieudvidelsen medfører en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen i Copenhagen Capital A/S på 4,6 mio. kr. til 76,4 mio. kr.

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2016 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 2,5-3,5 mio. kr. (2015: 1,1 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 2016 samt til note 2 i denne delårsrapport.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq OMX
Aktiekapital	41.808.333 stk.
Nominal stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	38.475.000 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier (ikke børsnoterede)	3.333.333 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S (38.475.000 stk. aktier a 1 kr.). Herudover er der pr. 30. juni 2016 udstedt 3.333.333 stk. præferenceaktier, som ikke er optaget til officiel handel og officiel notering.

LEDELSENS BERETNING

Ultimo perioden er kursen pr. aktie 1,58 mod 1,45 pr. 30. juni 2015, svarende til en stigning på 9,0 pct. Den indre værdi er i samme periode steget fra 1,53 til 1,72 svarende til en stigning på 12,4 pct.

FINANSKALENDER

23. august 2016	Halvårsrapport, 2016
08. november 2016	Periodemeddelelse, 3. kvartal 2016

UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER

15. marts 2016	Årsrapport 2015
18. marts 2016	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
12. april 2016	Opdaterede vedtægter
12. april 2016	Forløb af den ordinære generalforsamling
10. maj 2016	Indberetning i henhold til § 29
10. maj 2016	Indberetning i henhold til § 29
10. maj 2016	Indberetning i henhold til § 29
10. maj 2016	Opdaterede vedtægter
10. maj 2016	Periodemeddelelse 1. kvartal 2016
18. maj 2016	Køb af ejendom
1. juli 2016	Udstedelse af præferenceaktier og køb af ejendom
10. august 2016	Vedtægter
10. august 2016	Tilfredsstillende due diligence samt udstede af præferenceaktier
10. august 2016	Indberetning i henhold til § 29
10. august 2016	Indberetning i henhold til § 29
10. august 2016	Indberetning i henhold til § 29

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 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2016.

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 23. august 2016

Direktionen:

Lisbeth Bak
adm. direktør

Bestyrelsen:

Dag Schönberg
bestyrelsesformand

Kurt Bonnerup

Henrik Oehlenschläger

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2016	1. halvår 2015	2015
Nettoomsætning	4.378	1.916	6.483
Driftsomkostninger ejendomme	-887	-508	-2.065
Dagsværdiregulering af ejendomme	15.648	3.906	9.413
Bruttoresultat for perioden	19.139	5.314	13.831
Andre driftsindtægter	-1	105	180
Personale- og administrationsomkostninger	-312	-841	-514
Andre eksterne omkostninger	-550	0	-1.355
PERIODENS RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)	18.276	4.578	12.142
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-4.048	1.142	1.364
Finansielle udgifter	-1.178	-448	-3.859
PERIODENS RESULTAT FØR SKAT	13.050	5.272	9.647
Skat	-667	1.617	-621
PERIODENS RESULTAT	12.383	6.889	9.026
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST I ALT	12.383	6.889	9.026
Resultat pr. aktie (EPS) – kr. pr. aktie	0,31	0,34	0,40
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	0,31	0,34	0,40

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

BALANCE

tkr.	Note	Koncern		
		1. halvår 2016	1. halvår 2015	2015
AKTIVER				
Investeringsejendomme	3	184.658	107.167	167.305
Udskudt skat		0	2.832	0
LANGFRISTEDE AKTIVER		184.658	109.999	167.305
Tilgodehavender fra salg		362	0	75
Andre tilgodehavender		1.411	1.030	324
Likvide beholdninger		2.818	1.173	5.502
KORTFRISTEDE AKTIVER		4.591	2.203	5.901
AKTIVER I ALT		189.249	112.202	173.206
PASSIVER				
Selskabskapital		41.808	20.000	38.475
Henlæggelse til særlig reserve		3.509	2.092	2.092
Overført resultat		26.573	8.324	14.168
EGENKAPITAL		71.890	30.416	54.735
Bankgæld og kreditinstitutter	5	107.288	66.882	83.128
Deposita		2.647	1.892	2.365
Udskudt skat		877	2.370	211
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		416	275	416
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE		111.228	71.419	86.120
Kortfristet del af langfristet gæld	5	2.530	1.656	2.530
Gældsbreve	4	0	5.000	0
Anden gæld	4	3.602	3.711	29.821
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE		6.132	10.367	32.351
PASSIVER I ALT		189.249	112.202	173.206
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	1			
SKØN OG FORUDSÆTNINGER	2			
UDVIKLING I INVESTERINGSEJENDOMME	3			
ANDEN GÆLD, BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER OG KONVERTIBELT GÆLDSBREV	4			
DAGSVÆRDIMÅLING AF FINANISELLE INSTRUMENTER	5			
BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN	6			

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

EGENKAPITAL

tkr.	Koncern			
	Aktie- kapital	Reserve iht. selskabs- lovens § 188, stk. 1, nr. 3	Overført resultat	Egen- kapital i alt
2016				
Egenkapital 1. januar 2016	<u>38.475</u>	<u>2.092</u>	<u>14.168</u>	<u>54.735</u>
Totalindkomst for perioden				
Periodens resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	<u>12.405</u>
Anden totalindkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	<u>12.405</u>
Totalindkomst i alt for perioden	<u>38.475</u>	<u>2.092</u>	<u>26.573</u>	<u>67.140</u>
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse	3.333	0	1.667	5.000
Emissionsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-250</u>	<u>-250</u>
Transaktioner med ejere i alt	<u>3.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.750</u>
EGENKAPITAL 30. JUNI 2016	<u><u>41.808</u></u>	<u><u>2.092</u></u>	<u><u>27.990</u></u>	<u><u>71.890</u></u>
2015				
Egenkapital 1. januar 2015	<u>20.000</u>	<u>2.092</u>	<u>1.435</u>	<u>23.527</u>
Totalindkomst for perioden				
Periodens resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.889</u>	<u>6.889</u>
Anden totalindkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalindkomst i alt for perioden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.889</u>	<u>6.889</u>
Transaktioner med ejere i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL 30. JUNI 2015	<u><u>20.000</u></u>	<u><u>2.092</u></u>	<u><u>8.324</u></u>	<u><u>30.416</u></u>

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2016	1. halvår 2015	2015
Årets resultat af fortsættende aktiviteter før skat	13.050	5.272	9.647
Regulering for ikke-likvide driftsposter:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme & gæld	-11.600	-3.906	-9.413
Finansielle udgifter	1.178	448	3.859
Andre reguleringer	-375	51	342
Ændring i driftskapital	-497	-2.767	118
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.756	-902	4.553
Betalte finansielle udgifter	-1.178	-448	-3.859
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	578	-1.350	694
Køb af investeringsejendomme	-2.705	-43.513	-68.735
Salg af kapitalandele i associeret virksomhed	0	620	250
PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-2.705	-42.893	-68.485
Optagelse/omprioritering af bankgæld og kreditinstitutter	20.442	73.538	101.410
Afdrag/indfrielse bankgæld og kreditinstitutter	-26.031	-32.277	-43.059
Kapitalforhøjelse	4.750	0	11.969
Indkrævet deposita	282	1.182	0
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-557	42.443	70.320
PERIODENS PENGESTRØM	-2.684	-1.800	2.529
Likvider, primo	5.502	2.973	2.973
LIKVIDER, ULTIMO	2.818	1.173	5.502

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

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 2015, hvortil der henvises. Koncernen har i 2016 implementeret de nye IFRS-standarder, der er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2016. 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 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.

Investerings ejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Seneste beregning er foretaget pr. 30. juni 2016. Desuden bliver koncernens ejendomme efter en turnusordning vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert, som understøtter koncernens værdiansættelse af ejendommene. Koncernens ejendomsportefølje blev senest vurderet af Sadolin og Albæk i juli måned 2015.

Porteføljeoversigt erhverv/bolig	Værdi	m2	m2	m2 er-	kr/m2	exit yield	exit yield	exit yield
	T.kr.	I alt	bolig	hverv			-0,50%	0,50%
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K	11.194	338	78	260	33.118	4,50%	1.047	-1.447
Nørrebrogade 90, København N	23.962	1074	728	346	22.311	4,47%	3.161	-2.509
Dannebrogsgade 15, København V	20.919	969	804	165	21.588	4,04%	3.259	-2.528
Esthersvej 12, Hellerup	15.790	736	628	108	21.454	4,34%	2.443	-1.921
Heimdalsgade 39, København N	31.658	3394	0	3394	9.328	6,50%	2.566	-2.412
Folkvarsvej 32, Frederiksberg	20.031	753	651	102	26.602	4,21%	3.000	-2.339
Ewaldsgade 6, København N	19.734	942	860	82	20.949	4,02%	3.467	-2.675
Købmagergade 61, København K	41.370	903	470	433	45.814	4,37%	5.441	-4.309
I alt	184.658	9109	4219	4890	20.272	4,66%	24.384	-20.140

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 2016 er 4,66 pct. (30. juni 2015: 5,16 pct.).

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

NOTER

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 advokatombkostninger 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 markedsdeltagerssynsvinkel, 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 -20,1 mio. kr. ved en forhøjelse af forrentningskravet (30. juni 2015: -8,4 mio. kr.) og 24,4 mio. kr. ved en nedsættelse af forrentningskravet (30. juni 2015: 10,3 mio. kr.).

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

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. Omkostningerne indregnes ud fra faktisk kendte forhold (skat, forsikring, vicevært) og markedskonforme hensættelser (forbrug, ordinær vedligeholdelse og administration). Udgiften på planlagte istandsættelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede istandsættelsesudgifter pr. m² er budgetteret til 4.500 kr. Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

Baseret på DCF beregningerne pr. 30. juni 2016 er der en opgjort dagsværdi på porteføljen på i alt 184,7 mio. kr.

Honorarer, der er betales til det uafhængige ejendomsmægler- og valuarfirma for vurderingsarbejde, 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 Møllegade 3, 2200 København N (gennem selskabet Møllegade 3 ApS) og Ulrikkenborg alle 13-17, 2800 Kongens Lyngby (Købet afventer afvikling af tilbudspligt). Baseret på det aktuelle drifts- og investeringsniveau er det pr. 30. juni 2016 vurderet, at der kan indregnes en værdi på 4.511 tkr. som udskudt skatteaktiv pr. 30. juni 2016. 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
	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	167.305	58.246
Tilgang ved køb	0	40.317
Tilgang ved forbedringer og udvikling	1.705	4.698
Værdiregulering	15.648	3.906
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	184.658	107.167

DELÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2016

NOTER

4 BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER OG KONVERTIBELT GÆLDSBREV

For 2016 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at udgøre ca. 3,4 % (2015: 2,8 %).

Pr. 31. december 2015 havde koncernen under anden gæld indregnet 25.700 tkr. som var skyldigt vedrørende købet af ejendommen Købmagergade 61, 1150 København K. Beløbet svarede til provenuet på de realkreditlån, som efterfølgende er optaget i ejendommen. Beløbet 25.700 tkr. er således pr. 25. februar 2016 afregnet til sælger af ejendommen og indregnes pr. 30. Juni 2016 under realkreditgæld.

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. 30. juni 2015 fordelt med 49% med fast rente i 20 år, 3% med fast rente i mellem 20 og 5 år, 48% med fast rente i 5 år og 0% med årlig rentetilpasning. Copenhagen Capital A/S har ikke pr. 30. juni 2015 indgået swapaftaler eller anvendt andre finansielle instrumenter til rentesikring.

5 DAGSVÆRDIMÅLING AF FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

	30. juni 2015	30. juni 2016
tkr.		
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	68.538	109.818

Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, består af koncernens prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme. Dagsværdi af prioritetsgæld baseres på seneste noterede børskurser af de underliggende obligationer korrigeret for et skøn over ændringer i koncernens egen kreditværdighed, og er således kategoriseret som niveau 1 i dagsværdihierarkiet. Denne metode er blandt andet valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og passiver, idet der efter koncernens opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendomme og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser. Størrelsen af bidrags- og rentesatser, der løbende skal betales på de finansielle gældsforpligtelser, er afhængig af koncernens kreditværdighed. Effekten af ændringer i koncernens kreditværdighed er beregnet direkte for hvert enkelt lån baseret på konkret vurdering af den enkelte forpligtelses kreditstilling.

For perioden er udgør dagsværdireguleringen af prioritetsgælden 4.048 tkr. Låneomkostninger indregnes ved optagelsen i lånenes udbetalte provenu og indgår derfor indirekte i dagsværdireguleringen.

6 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Aktiekapitalen i Copenhagen Capital A/S er udvidet med 3.166.666 stk. præferenceaktier i forbindelse med købet af ejendommen Ulrikkenborg alle 13-17, 2800 Kgs. Lyngby, således at der efter overtagelsen af ejendommen 1. november 2016 vil være udstedt 44.974.999 stk. aktier i selskabet fordelt med 38.475.000 ordinære aktier og 6.499.999 præferenceaktier. Kapitaludvidelsen sker til markedskurs til kurs 1,50 pr. aktie ved kontant betaling. Det samlede tegningsbeløb er 4,75 mio. kr., og egenkapitalen forøges tilsvarende fra 71,8 mio. kr. til 76,3 mio. kr.