

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

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

Dato 22. august 2017
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson CFO Gitte Midtgaard
Antal sider 16

Fondsbørsmeddelelse – Halvårsrapport for 1. halvår 2017

Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2017, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Resultat pr. 30. juni 2017 blev et overskud på 14,4 mio. kr. mod 12,4 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 129,2 mio. kr. mod 71,9 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Indtjening pr. aktie er opgjort til 0,26 kr. for perioden mod 0,31 kr. pr. 30. juni 2016, og indre værdi pr. aktie 1,79 kr. pr. 30. juni 2017 mod 1,58 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 i perioden renoveret to lejligheder og færdiggjort en ny tagbolig.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 30. juni 2017 381,0 mio. kr. mod 184,7 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2017 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,50 pct. i forhold til et afkastkrav på 4,66 pct. pr. 30. juni 2016. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 14,4 mio. kr.
- Gæld i ejendommene udgør ultimo perioden 238,5 mio. kr. Loan to value (nettogælden i forhold til porteføljens værdi) udgør ultimo perioden 62,56 pct. i forhold til 59,47 pct. pr. 30. juni 2016. Værdiregulering af prioritetsgælden udgør en udgift på 2,1 mio. kr.
- Den lagte strategiplan med et balancemål på 500 mio. kr. ultimo 2018 følges og i halvåret er overtaget ejendommene Skindergade 40, København K, Prinsessegade 61-63, København K, Fanøgade 35-37 København Ø og Vestergade 4-6, København K. Ejendommene er alle velbeliggende og har fortsatte udviklingsmuligheder.
- Ledelsen i Copenhagen Capital A/S arbejder løbende på at optimere forretningsgange og driften i selskabets ejendomme. Med tiltrædelse 1. februar er Gitte Midtgaard ansat som CFO. Efter Lisbeth Bak's indtræden i bestyrelsen er det besluttet at direktionen fremover alene skal bestå af Gitte Midtgaard og ejendoms-specialist Christian Rossing Lønberg.
- Copenhagen Capital A/S har i perioden udstedt 18.166.666 stk. 8% 2020/24 præferenceaktier som en fortegningsmission. Aktietegningen har tilført selskabet et bruttoprovenu på 21,8 mio. kr. og var fordelt på næsten 250 aktionærer. Præferenceaktierne er i forbindelse med udbuddet optaget til handel på Nasdaq Copenhagen.
- Selskabet forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 6,5 - 8,0 mio. kr.

Med venlig hilsen
Copenhagen Capital A/S

CFO Gitte Midtgaard
Telefon: +45 70271060
E-mail: gm@copenhagencapital.dk

Copenhagen Capital A/S

Halvårsrapport

1. januar – 30. juni 2017



INDHOLDSFORTEGNELSE

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL	4
LEDELSENS PÅTEGNING	8
HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017	9
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	9
BALANCE	10
EGENKAPITAL	11
PENGESTRØMSOPGØRELSE	12
NOTER	13

LEDELSENS BERETNING

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

tkr.	1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016
HOVEDTAL			
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Nettoomsætning	7.803	4.378	9.736
Bruttoresultat	6.168	3.491	7.868
Resultat af primær drift (EBIT)	4.721	2.628	5.680
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	2.298	1.450	2.934
Resultat før skat	14.468	13.050	17.293
Resultat efter skat /Totalindkomst i alt	14.453	12.383	17.933
BALANCE			
Egenkapital	129.244	71.890	95.908
Balancesum	386.751	189.249	238.529
Materielle aktiver	381.023	184.658	229.015
Kortfristede aktiver	5.729	4.591	9.514
Nettorentebærende gæld (NIBD)	235.098	107.000	127.475
Antal aktier i omløb, 1.000 stk.	72.667	41.808	54.500
PENGESTRØMME			
Pengestrømme fra driftsaktivitet (CFFO)	3.728	578	1.188
Pengestrømme fra investeringsaktivitet (CFFI)	-134.889	-2.705	-41.920
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet (CFFF)	127.285	-557	42.463
NØGLETAL			
Egenkapitalforrentning (ROE) - perioden	12,8	22,6	24,0
Resultat pr. aktie (EPS)	0,26	0,31	0,41
Udvandet resultat pr. aktie (EPS)	0,26	0,31	0,41
Indre værdi pr. aktie	1,79	1,72	1,76
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,77	1,58	1,89
Børskurs/indre værdi (P/BV)	0,99	0,92	1,07
Soliditet	33 %	38 %	42 %
Loan to value (%)	62,56	59,47	60,40
Ændring markedsværdi + ½ % afkastkrav	-32.698	-20.140	-19.206
Ændring markedsværdi - ½ % afkastkrav	42.334	24.384	24.790
Vægtet afkastkrav (%)	4,50	4,66	4,54

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2017 og IAS 34 (EPS og EPS-D). Definitioner og beregningsformler fremgår af årsrapporten for 2016.

LEDELSENS BERETNING

KONCERNENS UDVIKLING

Driften af selskabets ejendomme forløber som forventet. Copenhagen Capital A/S følger den lagte strategiplan med et opkøbsprogram for ejendomme med et balancemål på 500 mio. kr. ultimo 2018. I første halvår af 2017 har selskabet overtaget ejendommene Prinsessegade 61-63, København K, Skindergade 40, København K, Fanøgade 35-37, København Ø og Vestergade 4-6, København K. Alle ejendomme med høj lejesikkerhed og fortsat potentiale. Ejendomsporteføljen er herefter pr. 30. juni 2017 opgjort til kr. 381,0 mio. kr.

Til finansiering af egenkapitalandelen af ejendoms købene er der udstedt yderligere 18.666.666 stk. 8% Copenhagen Capital A/S 2020/24 præferenceaktier. Præferenceaktierne har en fortrinsret til 8% udbytte, men til gengæld ingen stemmeret. Herudover gælder, at Copenhagen Capital A/S kan kræve aktierne indløst til forud aftalte kurser, henholdsvis kurs 1,75 i 2020 og kurs 2,00 i 2024. Aktietegningen skete som en fortegningsmission for selskabets stamaktionærer og tilførte Copenhagen Capital A/S et bruttoprove nu på 21,8 mio. kr. fordelt på næsten 250 aktionærer. På baggrund af denne tilslutning blev også præferenceaktierne optaget til handel på Nasdaq Copenhagen med første handelsdag den 3. juli 2017.

Med tiltrædelse 1. februar 2017 er cand. merc. aud. Gitte Midtgaard tiltrådt som CFO. Gitte Midtgaard har mange års erfaring med revision og controlling fra bl.a. Ernst & Young og BRF Kredit og har tilført selskabet nye kompetencer og ressourcer. Samtidigt er etableret et warrantprogram på 2,0 mio. stk. aktier til Copenhagen Capital A/S's tilknyttede personer på samme vilkår, som bestyrelsens tilsvarende warrantprogram. Efter Lisbeth Bak's indtræden i bestyrelsen er det besluttet at direktionen fremover alene skal bestå af Gitte Midtgaard og ejendomsspecialist Christian Rossing Lønberg.

Copenhagen Capital A/S arbejder løbende på at optimere selskabets ejendomme. Selskabets ansøgning om tilladelse til at opføre 18 ungdomsboliger på taget af ejendommen i Heimdalsgade 39, 2200 København N har været i nabohøring og endelig byggetilladelse afventer nu Københavns Kommunes afsluttende sagsbehandling. Der er yderligere indgivet ansøgning om tilladelse til at etablere to tagboliger i Ewaldsgade 6, 2200 København N.

Driften af selskabets ejendomme har været påvirket af tomgang i de tilkøbte ejendomme. Der er i perioden sket udlejning af tomme lejemål samt renoveret to lejligheder, der efterfølgende er udlejet. I 3. kvartal 2017 er lejligheden i Møllegade færdiggjort og udlejet, og tomgangen i selskabets ejendomme er nu begrænset til to mindre erhvervslejemål der begge er under ombygning. To erhvervslejemål er opsagte til fraflytning i november 2017 og maj 2018 – for begge lejemåls vedkommende forhandles der om genudlejning til højere leje.

PERIODENS RESULTAT

Resultat pr. 30. juni 2017 blev et overskud på 14,4 mio. kr. mod 12,4 mio. kr. pr. 30. juni 2016.

Periodens resultat af primær drift før værdireguleringer og skat er opgjort til 2.298 tkr. Personale- og administrationsomkostninger blev 718 tkr. mod 862 tkr. pr. 30. juni 2016. Beløbet er påvirket af omkostninger til virksomhedens administration og rapportering.

Periodens resultat før finansielle poster og skat (EBIT) blev herefter 4.721 tkr. (30. juni 2016: 2.628 tkr.).

Periodens finansielle udgifter, opgjort netto, blev 2.422 tkr. (30. juni 2016: 1.178 tkr.).

Dagsværdien af koncernens ejendomme er pr. 30. juni 2017 reguleret med 14.435 tkr. og udgør ultimo perioden 381,0 mio. kr. mod 184,7 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 30. juni 2017 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,50 pct. (30. juni 2016: 4,66 pct.). Årsagen til periodens positive værdiregulering i perioden er således væsentligst driftsforbedringer i ejendommene samt effekten af skattemæssige reguleringer i forbindelse med erhvervelse af ejendomme.

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 14.453 tkr. (30. juni 2016: 12.383 tkr.).

Periodens pengestrøm fra driften blev 3.728 tkr. (30. juni 2016: 578 tkr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra koncernens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 93 pct. mod 97,6 pct. pr. 30. juni 2016. Den lavere udlejningsgrad skyldes tomgang i flere af de i perioden overtagne ejendomme samt at flere lejligheder har været under istandsættelse og etablering i regnskabsperioden.

Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 62,56 pct. i forhold til 59,47 pct. pr. 30. juni 2016.

LEDELSENS BERETNING

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 129,2 mio. kr. mod 71,9 mio. kr. pr. 30. juni 2016.

BEGIVENHEDER I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

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.

Værdiansættelse af ejendommene – beløb og væsentligste forudsætninger

For nærmere omtale af dagsværdiansættelsen henvises til delårsregnskabets note 2

Køb af ejendomme

Copenhagen Capital A/S har i regnskabsperioden overtaget ejendommene Prinsessegade 61-63, København K, Skindergade 40, København K, Fanøgade 35-37, København Ø og Vestergade 4-6, København K. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed og gode udviklingsmuligheder i ejendommene. Ejendommene er på nær Fanøgade 35-37, København Ø erhvervet ved køb af anparter 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

Ledelsen forhandler løbende om køb af ejendomme og modtager jævnligt henvendelser fra interesserede købere til selskabets ejendomme.

Ledige lejemål i de overtagne ejendomme er udlejet og der er igangsat istandsættelse af 2 mindre erhvervslejemål.

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

For hele 2017 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 6,5-8,0 mio. kr. (2016: 2,5 – 3,5 mio. kr.). Forventningerne vil ændres, såfremt der måtte ske væsentlige køb eller salg af ejendomme.

UDSAGN OM FREMTIDEN

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne halvårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold og øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i halvårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2017 samt til note 2 i denne halvårsrapport.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	72.666.666 stk.
Nominal stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	45.500.000 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier (ikke børsnoterede)	27.166.666 stk.
Fondskode	DK0060732980

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S (72.666.666 stk. aktier a 1 kr.). Herudover er der pr. 30. juni 2017 udstedt 27.166.666 stk. præferenceaktier, som er optaget til officiel handel og officiel notering den 3. juli 2017.

Ultimo perioden er kursen pr. aktie 1,77 mod 1,58 pr. 30. juni 2016, svarende til en stigning på 0,19 (12%) pct. Den indre værdi er i samme periode steget fra 1,53 til 1,79 svarende til en stigning på 0,26 (17%) pct.

LEDELSENS BERETNING

FINANSKALENDER

22. august 2017	Halvårsrapport, 2017
07. november 2017	Periodemeddelelse, 3. kvartal 2017

UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER

25. januar 2017	Indberetning i henhold til § 29
7. februar 2017	Finanskalender 2017
8. februar 2017	Køb af ejendom
27. februar 2017	Køb af ejendom
10. marts 2017	Årsrapport 2016
14. marts 2017	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
14. marts 2017	Vedtægter
15. marts 2017	Vedtægter
4. april 2017	Forløb af den ordinære generalforsamling
3. maj 2017	Ændringer i bestyrelsen
9. maj 2017	Periodemeddelelse 1. kvartal 2017
30. maj 2017	Prospekt maj 2017
30. maj 2017	Offentliggørelse af prospekt
31. maj 2017	Rettelse til prospekt – ny ISIN kode for tegningsretter.
27. juni 2017	Forløb af fortegningsmission
27. juni 2017	Indberetning i henhold til § 29
27. juni 2017	Indberetning i henhold til § 29
29. juni 2017	Registrering af kapitalforhøjelsen og optagelse til handel
29. juni 2017	Opdaterede vedtægter

KONTAKTINFORMATIONER

Forespørgsler vedrørende delårsregnskabet kan rettes til CFO Gitte Midtgaard (+ 45 70271060).

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2017 for Copenhagen Capital A/S.

Halvårsrapporten, 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 halvårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2017.

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 22. august 2017

Direktionen:

Gitte Midtgaard
direktør

Christian Rossing Lønberg
direktør

Bestyrelsen:

Henrik Oehlenschläger
Bestyrelsesformand

Lars Kallestrup

Lisbeth Bak

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016
Nettoomsætning	7.803	4.378	9.736
Driftsomkostninger ejendomme	-1.635	-887	-1.868
Bruttoresultat for perioden	6.168	3.491	7.868
Andre driftsindtægter	-133	-1	133
Personale- og administrationsomkostninger	-718	-312	-766
Andre eksterne omkostninger	-596	-550	-1.555
PERIODENS RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)	4.721	2.628	5.680
Finansielle udgifter	-2.423	-1.178	-2.746
PERIODENS RESULTAT FØR kurs- og værdireg. (EBVAT)	2.298	1.450	2.934
Dagsværdiregulering af ejendomme	14.435	15.648	18.399
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-2.165	-4.048	-4.040
PERIODENS RESULTAT FØR SKAT	14.568	13.050	17.293
Skat	-115	-667	640
PERIODENS RESULTAT	14.453	12.383	17.933
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST I ALT	14.453	12.383	17.933
Resultat pr. aktie (EPS) – kr. pr. aktie	0,26	0,31	0,41
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	0,26	0,31	0,41

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

BALANCE

tkr.	Note	Koncern		
		1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016
AKTIVER				
Investeringsejendomme	3	381.023	184.658	229.015
LANGFRISTEDE AKTIVER		381.023	184.658	229.015
Tilgodehavender fra salg		568	362	321
Andre tilgodehavender		1.804	1.411	1.960
Likvide beholdninger		3.357	2.818	7.233
KORTFRISTEDE AKTIVER		5.729	4.591	9.514
AKTIVER I ALT		386.752	189.249	238.529
PASSIVER				
Selskabskapital		72.667	41.808	54.500
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	3.509	2.092
Overført resultat		54.485	26.573	39.316
EGENKAPITAL		129.244	71.890	95.908
Bankgæld og kreditinstitutter	5	230.562	107.288	128.765
Deposita		5.056	2.647	2.626
Udskudt skat		2.209	877	1.602
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		510	416	525
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE		238.337	111.228	133.518
Kortfristet del af langfristet gæld	5	7.892	2.530	5.943
Anden gæld	4	11.279	3.601	3.160
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE		19.171	6.131	9.103
PASSIVER I ALT		386.752	189.249	238.529
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	1			
SKØN OG FORUDSÆTNINGER	2			
UDVIKLING I INVESTERINGSEJENDOMME	3			
ANDEN GÆLD, BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER	4			
DAGSVÆRDIMÅLING AF FINANISELLE INSTRUMENTER	5			
BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN	6			

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

EGENKAPITAL

							Koncern
tkr.	Aktie- kapital	Over- kurs	Sær- lig re- serve	Udbytte	Overført resultat	Egen- kapital i alt	
2017							
Egenkapital 1. januar 2017	<u>54.500</u>	<u>14.000</u>	<u>2.092</u>	<u>720</u>	<u>24.596</u>	<u>95.908</u>	
Totalindkomst for perioden							
Periodens resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-720</u>	<u>14.453</u>	<u>13.732</u>	
Totalindkomst i alt for perioden	<u>54.500</u>	<u>14.000</u>	<u>2.092</u>	<u>-720</u>	<u>14.453</u>	<u>13.732</u>	
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse	18.167	3.632	0	0	0	21.799	
Emissionsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.196</u>	<u>-2.195</u>	
Transaktioner med ejere i alt	<u>18.167</u>	<u>3.632</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.196</u>	<u>19.604</u>	
EGENKAPITAL 30. JUNI 2017	<u>72.667</u>	<u>17.632</u>	<u>2.092</u>	<u>0</u>	<u>36.853</u>	<u>129.244</u>	
2016							
Egenkapital 1. januar 2016	<u>38.475</u>	<u>0</u>	<u>2.092</u>	<u>14.168</u>	<u>0</u>	<u>54.735</u>	
Totalindkomst for perioden							
Periodens resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	
Totalindkomst i alt for perioden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	<u>0</u>	<u>12.405</u>	
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse	3.333	0	0	1.667	0	5.000	
Emissionsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-250</u>	<u>0</u>	<u>-250</u>	
Transaktioner med ejere i alt	<u>3.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.417</u>	<u>0</u>	<u>4.750</u>	
EGENKAPITAL 30. JUNI 2016	<u>41.808</u>	<u>0</u>	<u>2.092</u>	<u>27.990</u>	<u>0</u>	<u>71.890</u>	

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Koncern		
	1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016
Årets resultat før skat	14.568	13.050	17.292
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme & gæld	-12.270	-11.600	-14.359
Andre reguleringer	-4.161	-375	3.473
Ændring i driftskapital	8.014	-497	-2.473
Pengestrømme vedrørende primær drift	6.151	1.756	3.934
Modtagne finansielle indtægter	5	0	19
Betalte finansielle udgifter	-2.428	-1.178	-2.765
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	3.728	578	1.188
Køb af investeringsejendomme	-134.889	-2.705	-41.920
PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-134.889	-2.705	-41.920
Optagelse/omprioritering af bankgæld og kreditinstitutter	101.797	20.442	75.782
Afdrag/indfrielse bankgæld og kreditinstitutter	4.892	-26.031	-49.681
Kapitalforhøjelse	18.166	4.750	16.025
Indkrævet deposita	2.430	282	0
Tildeling af Warrants	0	0	76
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	127.285	-557	46.246
PERIODENS PENGESTRØM	-3.876	-2.684	1.731
Likvider, primo	7.233	5.502	5.502
LIKVIDER, ULTIMO	3.357	2.818	7.233

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

NOTER

1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2016, hvortil der henvises.

2 VÆSENTLIGE SKØN OG FORUDSÆTNINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

Ledelsen har foretaget følgende væsentlige vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver ejendomme ved oftest 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 2017 og 2016 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Copenhagen Capital A/S investerer i ejendomme. Finansiering af koncernens investeringer sker primært med prioritetsgæld, 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 prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til koncernens direktion og bestyrelse.

Klassifikation af præferenceaktier

Det vurderes, at de udestående præferenceaktier udgør et egenkapitalinstrument. Vurderingen er baseret på, at udlodning til præferenceaktierne skal besluttes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret, og at indløsning kan besluttes af bestyrelsen. Ejere af præferenceaktierne har ingen indløsningsret. Der er således diskretionært fra selskabets side, hvorvidt udbyttebetaling til og indløsning af ejere af præferenceaktier skal ske, og der foreligger ikke nogen kontraktuel forpligtelse til at foretage betaling. På dette grundlag er præferenceaktier klassificeres som egenkapital.

Regnskabsmæssige skøn

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

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

Investeringsejendomme

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Til understøttelse heraf indhentes regelmæssigt eksterne vurderinger. Seneste eksterne vurdering er foretaget i januar 2017 (14 ejendomme). De eksterne vurderinger er foretaget af Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K. Henvises til nedenstående tabel.

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

NOTER

Selskabet anvender løbende eksterne valuarvurderinger. Alle ejendomme er vurderet af eksterne valuarer, og alle ejendomme vil efter en turnusordning blive genvurderet over en 3 års periode.

Porteføljeover- sigt er- hverv/bolig	Værdi t.kr.				kr/m2	Exit yield	Priori- tetslån	Loan to va- lue	Exit yield	Exit yield
		I alt	Bolig	Erhverv						
Peder Hvitfeldts Stræde 15, Kø- benhavn K	9.830	338	78	260	29.083	4,50%	6.250	63,58%	856	-819
Nørrebrogade 90, København N	23.085	1.074	728	346	21.494	4,47%	17.696	76,66%	2.480	-1.964
Dannebrogsgade 15, København V	21.666	969	804	165	22.360	4,04%	12.318	56,86%	2.665	-2.123
Esthersvej 12, Hellerup	15.439	736	628	108	20.977	4,34%	10.862	70,35%	1.849	-1.465
Heimdalsgade 39, København N	31.759	3.394	0	3.394	9.357	6,50%	19.233	60,56%	2.481	-1.457
Folkvarsvej 32, Frederiksberg	20.175	753	651	102	26.793	4,21%	9.978	49,46%	2.435	-1.877
Ewaldsgade 6, København N	18.518	942	860	82	19.658	4,02%	14.546	78,55%	2.507	-1.919
Købmagergade 61, København K	46.976	903	470	433	52.022	4,37%	25.750	54,81%	5.036	-3.967
Møllegade 3, Kø- benhavn N	16.225	666	581	85	24.362	4,12%	8.957	55,21%	2.108	-1.559
Ulrikkenborg alle 13-17, Lyngby	24.510	1.014	1.014	0	24.172	4,28%	17.868	72,90%	2.835	-2.305
Skindergade 40, København K	24.193	898	898	0	26.941	4,25%	20.244	83,68%	2.577	-2.119
Prinsessegade 61- 63, København K	32.211	1391	1217	174	23.157	4,31%	21.650	67,21%	4.526	-3.435
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	30.026	1072	1072	0	28.009	4,25%	18.900	62,95%	3.257	-2.562
Vestergade 4- 6, 1456 København K	66.410	2239	774	1465	29.661	4,50%	34.100	51,35%	6.733	-5.128
I alt	381.023	16.389	9.775	6.614	23.249	4,50%	238.353	62,56%	42.344	-32.698

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten ekskl. inflation. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen, ud over forventningerne til ejendommens pengestrømmene, er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav pr. 30. juni 2017 er 4,50 pct. (30. juni 2016: 4,66 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 væ-

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

NOTER

re 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 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 -32,6 mio. kr. ved en forhøjelse af forrentningskravet (30. juni 2016: -20,1 mio. kr.) og 42,3 mio. kr. ved en nedsættelse af forrentningskravet (30. juni 2016: 24,4 mio. kr.). Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$.

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med en kort opsigelsesvarsel fra lejernes side (typisk 3 måneder) og uopsigelig ved udlejers side. Der regnes ikke med tomgangsleje, da ejendommen er velbeliggende og lejen reguleret af lejelovens bestemmelse, hvilket betyder, at genudlejningsrisiko ved lejernes fraflytning er meget lav.

Lejeindtægter indregnes med aktuelle lejer korrigeret for afvigelser i forhold til markedsløjen. Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentlighed anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Baseret på DCF beregningerne pr. 30. juni 2017 er der en opgjort dagsværdi på porteføljen på i alt 381,0 mio. kr. (30. juni 2016: 184,7 mio. kr.)

Honorarer, der 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").

Dagsværdi af prioritetsgæld

Dagsværdi af prioritetsgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investerings-ejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2016, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Som følge af at prioritetsgæld alene kan indfries, omlægges eller overdragesbaseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 30. juni 2017 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 7.642 tkr. Beløbet er indregnet under langfristede aktiver.

I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat i det omfang de forventes udnyttet inden for en 5-årig periode.

HALVÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2017

NOTER

3 UDVIKLING I INVESTERINGSEJENDOMME

Koncernens investeringsejendomme har udviklet sig således:

tkr.	1. halvår	1. halvår
	2017	2016
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	229.015	167.305
Tilgang ved køb	134.889	0
Tilgang ved forbedringer og udvikling	2.684	1.705
Værdiregulering	14.435	15.648
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	381.023	184.658

4 BANKGÆLD, KREDITINSTITUTTER

For 2017 forventes den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld at udgøre ca. 2,29 % (2016: 3,4 %).

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. 30. juni 2017 fordelt med 24,22% med fast rente i 30 år, 37,79% med fast rente i mellem 20 og 10 år, 37,99% med fast rente i 5 år og 0% med årlig rentetilpasning. Copenhagen Capital A/S har pr. 30. juni 2017 ikke 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.

tkr.	30. juni	30. juni
	2017	2016
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	230.562	107.288

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 investeringsejendom 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 udgør dagsværdireguleringen af prioritetsgælden 2.165 tkr. Låneomkostninger indregnes ved optagelsen i lånenes udbetalte provenu og indgår derfor indirekte i dagsværdireguleringen.

6 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Copenhagen Capital A/S har efter balancedagen ikke indgået nye købsaftaler eller besluttet at optage yderligere prioritetsgæld. Der er herved efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, som vurderes at kunne påvirke koncernenes fremtidige drift.