

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

Dato 23. marts 2015
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Jesper Bak
Antal sider 45

Fondsbørsmeddelelse – Årsrapport 2014

Resumé

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har behandlet og godkendt selskabets årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2014, hvoraf følgende kan fremhæves.

- Årets resultat udgør et overskud på 2,4 mio. kr. mod 0,1 mio. kr. for 2013. Koncernens egenkapital er pr. statusdagen opgjort til 23,5 mio. kr. mod 10,7 mio. kr. ultimo 2013.
- Resultatet er bedre end forventet, men negativt påvirket af Erhvervsstyrelsens påbud om at indtægtsføre de resterende nettoindtægter fra den ophørte vindmølleaktivitet på 1,4 mio. kr. i 2013 frem for som tidligere udmeldt i 2014. Indtjeningen pr. aktie for fortsættende aktiviteter er 0,26 kr. for perioden og indre værdi pr. aktie 1,18 kr. pr. 31. december 2014.
- Driften har været påvirket af manglende lejeindtægter, idet der i 3 af koncernens boligejendomme har været udført renoveringsopgaver, herunder indretning af nye tagboliger. Disse investeringer medfører fremover forøgede lejeindtægter fra ejendommene.
- Dagsværdien af koncernens ejendomme udgør pr. 31. december 2014 58,2 mio. kr. mod 25,1 mio. kr. ultimo 2013. Der er ved værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. 31. december 2014 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 4,86 %. Værdireguleringen udgør en tilvækst på 3,9 mio. kr. og er understøttet af, at koncernen har fået sine 4 ejendomme vurderet af en ekstern anerkendt vurderingsekspert.
- Prioritetsgælden udgør ultimo perioden 32,3 mio. kr. Loan to value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 55,41 % i forhold til 65,17 % ultimo 2013. Værdiregulering af prioritetsgæld udgør et tab på 0,2 mio. kr.
- Selskabet har primo 2014 erhvervet 1/3 af anparterne i Pantebrevsselskabet A/S, der formidler pantebreve m.m. Investeringen har udviklet sig positivt, om end aktiviteterne har haft et mindre omfang end planlagt.
- Selskabet indgik i maj 2014 aftale om at købe ejendommen Dannebrogsgade 15, 1660 København V. En del af købesum blev betalt ved udstedelse af 333.333 stk. nye aktier i Copenhagen Capital A/S til kurs 1,50 kr. pr. aktie.
- Selskabets bestyrelse har besluttet en 3-årig strategiplan med et større opkøbsprogram for ejendomme, som skal sikre en fortsat rentabel drift i selskabet. En forudsætning for denne plan er en udvidelse af selskabets kapitalgrundlag gennem udstedelse af egen- og fremmedkapital. I november 2014 blev aktiekapitalen derfor udvidet med 10.316.667 stk. nye aktier til kurs 1,00 pr. aktie, således at der pr. 31. december 2014 er udstedt i alt 20.000.000 stk. aktier i selskabet. I forbindelse med kapitaludvidelsen erhvervedes ejendommen Esthersvej 12, 2900 Hellerup.
- For 2015 forventer Copenhagen Capital A/S et resultat på mellem 1,0 og 2,0 mio. kr. før værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat.

Med venlig hilsen
Copenhagen Capital A/S

direktør Jesper Bak
Telefon: +45 51307578
E-mail: jb@copenhagencapital.dk

Copenhagen Capital A/S

Årsrapport 2014



Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2015
Som dirigent

Dirigent

Indhold

SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSEPÅTEGNING	5
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	6
LEDELSESBERETNING	7
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN	7
OVERBLIK	8
KONCERNOVERSIGT OG DEFINITIONER	8
HOVEDAKTIVITETER	10
ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER	11
FORVENTNINGER TIL 2015	11
DET DANSKE EJENDOMSMARKED ULTIMO 2014	12
PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTELSEN	13
ØVRIGE FORHOLD	13
FORSIKRINGSFORHOLD	14
CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE	14
BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV	14
SAMFUNDSANSVAR OG KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN	17
AKTIONÆRINFORMATION	17
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	20
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	20
BALANCE PR. 31. DECEMBER	21
OPGØRELSE AF EGENKAPITAL	22
PENGESTRØMSOPGØRELSE	24
NOTEOVERSIGT	25
NOTER	26

SELSKABSOPLYSNINGER

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 73 17 35
Hjemsted: Hellerup
Telefon: 70 23 62 74
Internet: www.copenhagencapital.dk
E-mail: mail@copenhagencapital.dk

Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen
Fondskode/ ISIN DK0060093607
Navn: Copenhagen Capital
Kortnavn: CPHCAP

Bestyrelse

Børsfuldmægtig Dag Kaj Schønberg, formand
Direktør Kurt Bonnerup, bestyrelsesmedlem
Direktør Jesper Bak, bestyrelsesmedlem
Advokat Henrik Bjørn Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem

Direktion

Jesper Bak, direktør

Revision

AP STATS AUTORISERED E REVISORER P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 17. april 2015 kl. 14:00 på adressen Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.

LEDELSEPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Copenhagen Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2015
Direktionen:

Jesper Bak
adm. direktør

Bestyrelsen:

Dag Kaj Schønberg
bestyrelsesformand

Kurt Bonnerup
bestyrelsesmedlem

Henrik Bjørn Oehlenschläger
bestyrelsesmedlem

Jesper Bak
bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Copenhagen Capital A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter totalindkomstopgørelse, balance, opgørelse af egenkapital, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af Koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Frederiksberg, den 23. marts 2015
AP | Statsautoriserede Revisorer
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mads Myrtue Thomsen
statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i tkr.

RESULTAT	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsætning	2.549	20	-	-	-
Bruttoresultat	5.350	20	-	-	-
Resultat af primær drift (EBIT)	4.024	(1.264)	(270)	(1.360)	(993)
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	2.666	(1.248)	(283)	(1.377)	(691)
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	-327	1.381	(16.293)	(22.609)	3.578
Totalindkomst i alt	2.406	133	(16.585)	(23.986)	2.887
BALANCE					
Egenkapital	23.527	10.673	2.942	19.827	42.858
Balancesum	63.529	28.390	42.232	69.445	93.485
Investering i langfristede aktiver	-	-	-	-	63.483
Materielle aktiver	55.246	25.073	-	57.682	61.155
Finansielle aktiver	-	-	-	-	3.250
Kortfristede aktiver	3.459	3.317	42.232	11.763	29.080
Nettorentebærende gæld (NIBD)	29.304	14.888	(510)	38.481	27.237
Antal aktier i omløb, 1000 stk.	20.000	9.350	8.500	8.500	77.864
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter (CFFO)	4.719	2.076	(87)	(19.188)	7.029
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter (CFFI)	29.535	-25.073	814	7.404	(73.253)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter (CFFF)	26.336	23.939	(9.555)	3.358	45.096
NØGLETAL					
Egenkapitalforretning (ROE)	14 %	2 %	-146 %	-76 %	7 %
Resultat pr. aktie (EPS)	0.23	0.16	(20)	(30)	4
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	-0.03	1.64	(20)	(29)	4
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	1,18	1,14	3,46	23,33	55,04
Børskurs ultimo perioden – kroner pr. aktie	1,20	1,12	6,10	11,30	33,00
Børskurs/indre værdi (P/BV)	1,02	1,14	1,76	0,48	0,60
Soliditet	37 %	38 %	7 %	29 %	46 %
Loan to value	55,41 %	65,17 %	-	-	-
Ændring markedsværdi +1/2 % afkastkrav	-6.035	-2.607	-	-	-
Ændring markedsværdi -1/2 % afkastkrav	7.457	3.248	-	-	-
Vægtet afkastkrav	4,86 %	4,63 %	-	-	-

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har i regnskabsåret 2014 haft fokus på at positionere selskabet til vækst inden for drift og udvikling af faste ejendomme i hovedstadsområdet. Dette har resulteret i en 3-årig strategiplan med et investeringsmål på 250 mio. kr. med udgangen af regnskabsåret 2016. Strategiplanen tager udgangspunkt i udlejningsejendomme med lav tomgangsrisiko og det er derfor primært boligejendomme der er indkøbt indtil videre, men også ejendomme der udlejes til erhvervsformål kan komme i betragtning såfremt beliggenhed og stand indikerer, at der med stor sandsynlighed kan genudlejes.

Copenhagen Capital har primo 2014 erhvervet 1/3 af kapitalen i Pantebrevsselskabet A/S der formidler pantebreve m.v. i forbindelse med en kapitalforhøjelse i selskabet. Købet er efterfølgende godkendt af Finanstilsynet, og investeringen har udviklet sig positivt. Der er spændende perspektiver, men aktiviteterne har haft et mindre omfang end oprindeligt planlagt.

Selskabets investering i vindmøller blev endeligt afsluttet med frigivelsen af den Escrow-konto, som var stillet til sikkerhed for eventuelle oplyste forpligtelser. Frigivelsen skete i februar 2014 og har været en del af resultatforventningerne til regnskabsåret 2014. Efter påbud fra Erhvervsstyrelsen skal beløbet dog indtægtsføres i regnskabsåret 2013, hvorfor sammenligningstallene er rettet i overensstemmelse hermed.

I maj 2014 erhverver Copenhagen Capital A/S ejendommen Dannebrogsgade 15, 1660 København V. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom med gode udviklingsmuligheder. Af omkostningsmæssige årsager sker erhvervelsen som en selskabsoverdragelse. Som delvis betaling udstedes 333.333 stk. aktier til kurs 1,50 pr. aktie.

I november 2014 indgås aftale om køb af ejendommen Esthersvej 12, 2900 Hellerup. Ejendommen er godt beliggende tæt på Hellerup station og væsentligst udlejet til beboelse. Som led i strategiplanen gennemførtes samtidigt en kapitaludvidelse på 10.316.667 stk. aktier til kurs 1,00 pr. aktie. Udvidelsen mere end doubler aktiekapitalen i Copenhagen Capital A/S til 20.000.000 stk. udstedte aktier.

Over året er der foretaget væsentlige investeringer i ejendommene, bl.a. er der etableret tagboliger i Dannebrogsgade 15, 1660 København V og Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1273 København K samt renoveret yderligere 3 lejligheder efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Tomgang i byggeperioden samt forsinkelse med tagboligen i Dannebrogsgade 15, 1660 København V har medført mindre lejeindtægter end budgetteret. Investeringerne betyder fremadrettet forøgede lejeindtægter i ejendommene, og derfor er ejendommene værdireguleret positivt, selvom afkastkravet til ejendommene er fastholdt uændrede.

Med overtagelse 1. januar 2015 er indkøbt yderligere en beboelsesejendom på Folkvarsvej 32 / Yrsa-vej 4a, 2000 Frederiksberg. Der frigøres et stort antal af lejlighederne til renovering efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Udbygningen af ejendomsporteføljen forventes fortsat i 2015. Efterspørgslen efter velbeliggende ejendomme er høj og priserne stigende, hvilket påvirker værdien af allerede indkøbte ejendomme positivt, men også betyder at det bliver sværere at købe ejendomme, der opfylder Copenhagen Capital A/S investeringskriterier.

Som følge af den øgede aktivitet og de forventede yderligere ejendomsopkøb arbejdes der løbende med tilpasning af organisationen i Copenhagen Capital A/S. Denne proces vil blive fortsat i regnskabsåret 2015.

KONCERNOVERSIGT OG DEFINITIONER

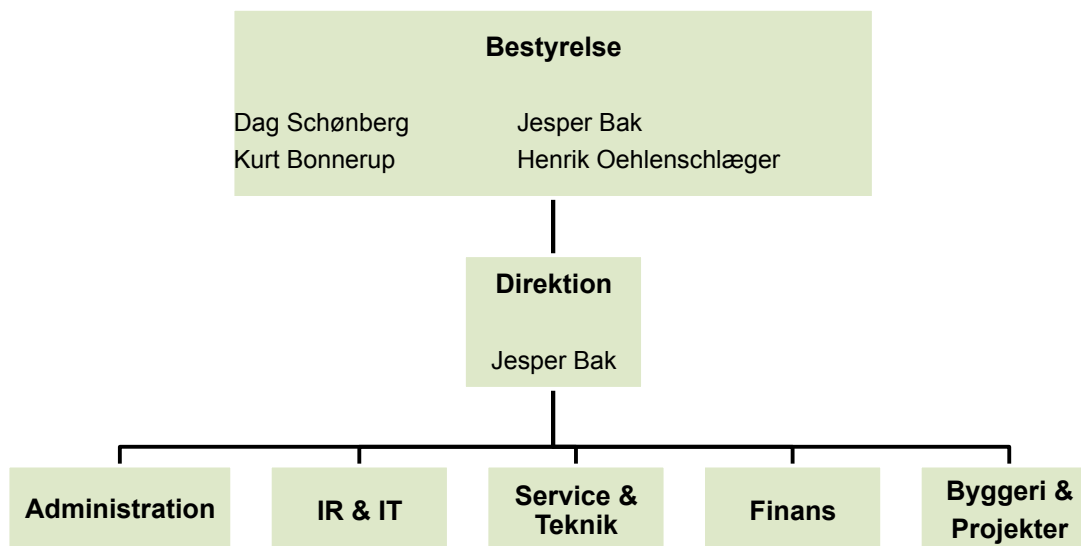
Copenhagen Capital er en børsnoteret ejendoms- og servicevirksomhed, hvis aktivitet er investering i og drift og udlejning af erhvervs- og boligejendomme i København, via direkte eller indirekte ejerskab, og ud fra grundige analyser af ejendommens muligheder, beliggenhed og stand. Ejendommene vil løbende blive moderniseret i forbindelse med f.eks. udskiftning af lejere og for at forbedre lejemålenes rentabilitet. Afkastet, der tilfalder aktionærene, skabes gennem drift og optimering af de underliggende ejendomme. Strategien sigter mod fortsat vækst og rentabilitet baseret på begreberne kvalitet, muligheder og fokus.

Copenhagen Capital investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger eller med salg for øje. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed opnås først og fremmest hvor

LEDELSESBERETNING

genudlejningsmulighederne er rimelige og/eller ved en længere uopsigelighed fra en kunde i et større lejemål.

Copenhagen Capital er organiseret på denne måde:



Administration

Juridisk og regnskabsmæssig håndtering af den daglige drift af Copenhagen Capitals ejendomme, herunder udarbejdelse af lejekontrakter og flyttesyn, byggeregnskaber, håndtering af lejesager og dialog med lejere og leverandører. Funktionen er p.t. outsourcet.

IR og IT

Kontakt til offentlige myndigheder (Finanstilsyn, Erhvervsstyrelsen m.fl.) samt NASDAQ OMX Copenhagen og kommunikation med aktionærer bl.a. via www.copenhagencapital.dk. Funktionen er p.t. outsourcet.

Service & Teknik

Vicevært/varmemesteropgaver samt løbende mindre vedligeholdelse og reparationer. Funktionen er p.t. outsourcet.

Finans

Budgetter, dialog med finansieringskilder og revisorer samt generel likviditets-, økonomi- og risikostyring.

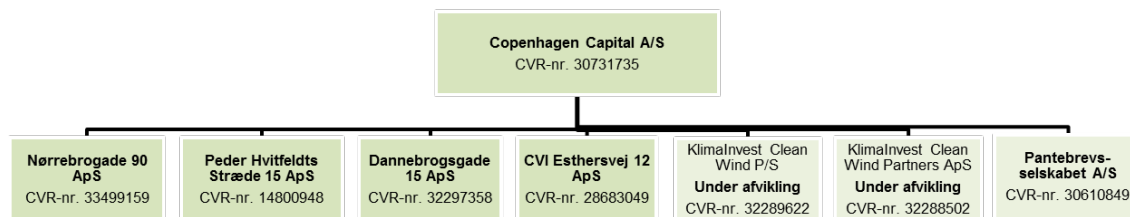
Byggeri og projekter

Projektering og tilsyn med løbende større og mindre byggesager, primært istandsættelse af lejligheder, men også udvendige renoveringsopgaver f.eks. udskiftning af tag, facaderenovering eller nybyggeri.

LEDELSESBERETNING

I takt med at Copenhagen Capital opnår større kritisk masse vil man udvide organisationen, således at funktionerne, der i dag er outsourcet, bliver varetaget internt. Her tænkes primært på opgaverne med administration og vicevært funktioner.

Copenhagen Capital A/S har etableret SPV strukturer for hver enkelt ejendom ud fra hensyn til fleksibilitet og omkostninger i købs/salgssituationer. Koncernoversigten ser pr. Statusdagen således ud:



Vindmølleaktiviteterne er endeligt afviklede, og selskaberne Klimainvest Clean Wind P/S og Klimainvest Clean Wind Partners ApS er under likvidation.

HOVEDAKTIVITETER

Nedenfor beskrives den nuværende ejendomsportefølje.

Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1173 København K



Det første ejendoms køb blev foretaget den 8. juli 2013 med køb af 100 % af anparterne i Byggeselskabet af 1.11.1990 ApS, der ejer ejendommen på Peder Hvitfeldts Stræde 15, 1173 København K til et forventet startafkast på 5,1 %.

Ejendommen er en lille byejeendom og ligger på egen grund ca. 1 km fra Rådhuspladsen og i kort gåafstand fra Kongens Nytorv og Nørreport St. Den er opført i 1852 og væsentligt ombygget i 1972 og består af 338 m² fordelt med 260 m² til en restaurant og 78 m² til beboelse. Ejendommen, består af fire etager foruden kælder og tagetage. Fra kælder til og med 2. sal ligger restaurant, der har køkken i stueetagen, mens 1. og 2. sal udelukkende anvendes til selve restaurantens gæster. Øverst i ejendommen er lavet en ny lejlighed til beboelse. Ejendommen fremstår meget charmerende og i god stand udvendigt.

Nørrebrogade 90, 2200 København N



Dernæst fulgte købet af 100 % af anparterne i selskabet Jenka Ejendomme ApS med ejendommen Nørrebrogade 90, 2200 København N den 24. juli 2013 til et forventet startafkast på 4,5 %.

Ejendommen ligger på egen grund på Nørrebro i København, ca. 2,5 km fra Rådhuspladsen. Den er opført i 1896 og består af 1.067 m² fordelt med 728 m² til beboelse og 339 m² til butik. Stuen er et klassisk butikslokale med stor facade mod Nørrebrogade. Den nuværende lejer benytter ligeledes 1. salen til butik. 1. salen kunne med fordel ombygges til bolig. Fra 2. til 5. sal er der to lejligheder på hver etage, og endeligt er der etableret en ny lejlighed i tagetagen på 6. sal. Facaden fremstår pæn og velholdt.

LEDELSESBERETNING

Dannebrogsgade 15, 1660 København V



Den 26. maj 2014 offentliggjorde selskabet købet af Dannebrogsgade 15 ApS med en ejendom beliggende på samme gade i postnummer 1660 København V. Ejendommen er en velbeliggende boligejendom, med et mindre erhvervslejemål og er overtaget den 1. januar 2014. Ejendommen er en købt til et forventet startafkast på ca. 4,25 %.

Ejendommen ligger på egen grund med et areal på 349 m². på Vesterbro i København, ca. 1,3 km fra Rådhuspladsen og består af 969 m² fordelt med 804 m² til beboelse og 165 m² til butik. Den er opført i 1860 med en væsentlig til- og ombygning i 1989. Der er et mindre erhvervslokale i kælderen, som er udlejet til Konservativ Ungdom. Ellers er der boliger på fire etager samt en enkelt ny lejlighed i tagetagen. Facaden fremstår pæn og velholdt og på bagsiden er ejendommen er der adgang til grønne områder.

Esthersvej 12, 2900 Hellerup



Selskabet meddelte den 24. november 2014, at have erhvervet ejendomsselskabet Esthersvej 12 med en ejendom beliggende på samme gade i postnummer 2900 Hellerup til et forventet startafkast på ca. 4,1 %.

Ejendommen ligger på egen grund med et areal på 349 m². I Hellerup, ca. 6,5 km fra Københavns centrum og består af 736 m² fordelt med 628 m² til beboelse og 108 m² til butik/showroom. Ejendommen er tilgængelig via Ryvangs Allé og Tuborgvej/O2. Den er opført i 1902 og om- og tilbygget i 1941, hvorefter den blev udstykket i 2013. Ejendommen har tre etager og benyttes primært til beboelse, men en del af kælderen er også anvendt til erhverv.

Til ejendommen hører et grønt areal, som deles med naboerne, idet denne del er udstykket til rækkehuse bagved. Ejendommen fremstår i god stand.

ÅRETS RESULTATER I FORHOLD TIL UDMELDTE FORVENTNINGER

Forventningerne til resultatet for 2014 før værdireguleringer af investeringsejendomme, reguleringer af gæld til markedsværdi og skat har flere gange i regnskabsåret været udmeldt til et overskud på mellem 0,5 og 1,5 mio. kr. Forventningerne har været baseret på, at indtægterne fra frigivelse af escrow-kontoen fra afviklingen af vindmøllerne skulle indregnes i regnskabet for 2014, hvor indtægten blev afregnet. I februar måned 2015 beslutter ledelsen i Copenhagen Capital at følge Erhvervsstyrelsens påbud om at indtægtsføre de 1,4 mio. kr. fra frigivelsen af escrow-kontoen i 2013, hvor vindmøllerne blev solgt. De udmeldte forventninger skal derfor korrigeres i forhold til Erhvervsstyrelsens påbud til mellem -1,0 og 0 mio. kr. I forhold hertil er resultatet før værdireguleringer af investeringsejendomme, reguleringer af gæld til markedsværdi og skat 0,4 mio. kr. ringere end den laveste udmelding. Årsagen hertil er tomgangsleje samt flere frigjorte lejligheder end forventet samt forøgede finansielle omkostninger.

FORVENTNINGER TIL 2015

Regnskabsåret 2015 vil være præget af selskabets fortsatte vækst. Copenhagen Capital A/S følger strategiplanen og er i løbende dialog med sælgere af ejendomme, finansielle partnere og selskabets større aktionærer med henblik på at balancere den videre ekspansion.

Udlejningssituationen i de 4 ejendomme i behold pr. 31. december 2014 er god, og der forventes ikke nævneværdig tomgang. Der må dog forventes lejetab i den senest indkøbte ejendom på Folkvarsvej 32/Yrsavej 4a, 2000 Frederiksberg i forbindelse med renovering af lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

LEDELSESBERETNING

Koncernens lån er omlagt primo 2015 til lån med en længere varighed og til lavere renter end forventet på købstidspunktet for ejendommene. Resultatet for regnskabsåret 2015 vil være påvirket af engangsomkostninger til låneomlægningen.

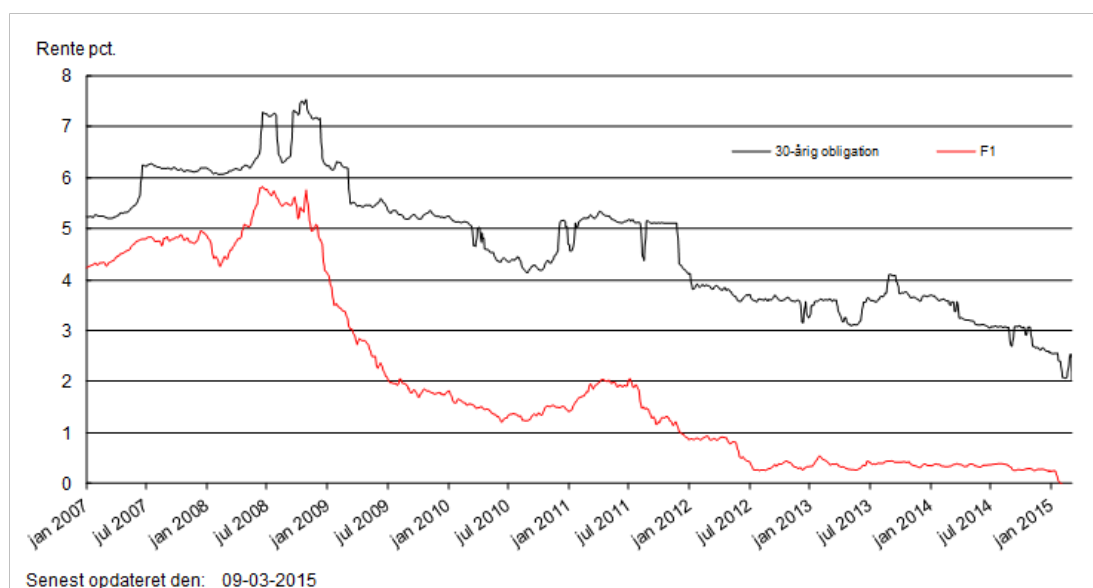
Der forventes øgede omkostninger til administration og compliance. Samlet forventes for 2015 et resultat før værdireguleringer og skat på mellem 1,0 mio. kr. og 2,0 mio. kr.

Markedet for udlejningsejendomme i hovedstadsområdet er stærkt, og der må forventes en positiv værdiregulering af ejendommene 2015 som følge af generelt lavere renter og dermed følgende lavere afkastkrav hos markedsdeltagerne.

DET DANSKE EJENDOMSMARKED ULTIMO 2014

Interessen efter velbeliggende og attraktive ejendomme i København er fortsat stigende, men udbuddet kan ikke følge med efterspørgslen, hvilket kombineret med en lav rente har igangsat en opadgående prisudvikling.

Copenhagen Capital A/S forventer, at denne udvikling vil fortsætte, særligt fordi der over de seneste år har været et markant fald i såvel korte som lange renter, uden at dette har haft påvirkning af markedets afkastkrav. Den forsinkede reaktion kan henføres til et overhæng af nødlidende ejendomme efter finanskrisen samt manglende finansieringslyst hos kreditgivere.



På nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der en stigende interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringsselskaber, hvilket medfører stigende priser. Prisstigningerne er på det seneste også konstateret ved eksisterende boligejendomme.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever tilsvarende stor investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer. Ligeledes her ses pæne prisstigninger.

Den stigende interesse på såvel boligejendomme i Københavnsområdet som ejendomme på Strøget, hvor udbuddet kan have svært ved at følge med efterspørgslen, medfører, at investorerne også har rettet blikket mod kontorejendomme i København.

Det er formentligt kun et spørgsmål om tid, før efterspørgslen og prisudviklingen breder sig til periferien af København og de større byer i provinsen.

LEDELSESBERETNING

PORTEFØLJESAMMENSÆTNING OG PRISFØLSOMHED VED VÆRDIANSÆTTELSEN

Ejendomsporteføljen i Copenhagen Capital A/S er pr. 31. december 2014 opgjort til 60,1 mio. kr. fordelt på 4 ejendomme. Nedenfor er oplyst væsentligt nøgletal for ejendommene og samlet.

Årsregnskab 2014	Værdi	m2	kr./ m2	Exit yield	Priori- tetslån	Loan to value	Exit yield -0,5 %	Exit yield +0,5 %
	tkr.			%	tkr.	%	tkr.	tkr.
Peder Hvitfeldts Stræde 15, København K Nørrebrogade 90, København N	9.927	338	29.370	5,00	4.995	50,32	860	-703
Dannebrogsgade 15, København V Esthersvej 12, Hellerup	19.078	1067	17.880	4,89	11.250	58,97	1.823	-1.466
	15.969	965	16.548	4,76	7.557	47,32	1.697	-1.367
	13.272	736	18.033	4,83	8.475	63,86	1.445	-1.165
I alt	58.246	3.184	18.753	4,86	32.277	55,41	5.825	-4.700

Ejendomsværdierne er beregnet ud fra en DCF værdiansættelses model og understøttet af eksterne valuar vurderinger. Modellen indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

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 inklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2014 er 4,86 %. En ændring af forrentningskravet (exit yield) med -0,5 % vil medføre en positiv værdiregulering af de 4 ejendomme i behold pr. 31. december 2014 på 5.825 tkr. Tilsvarende vil en ændring af forrentningskravet med + 0,5 % medføre en negativ værdiregulering af ejendommene på 4.700 tkr.

ØVRIGE FORHOLD

Erhvervsstyrelsens regnskabskontrol

Erhvervsstyrelsen har gennemført kontrol af selskabets årsrapport for 2013. I forbindelse hermed har Erhvervsstyrelsen påbudt selskabet, at:

- Indregne hele vederlaget fra salg af vindmølleaktiviteten i 2013. Ledelsen vurderede ved aflæggelsen af årsrapporten for 2013, at der var usikkerhed om størrelsen af det endelige vederlag. Ledelsen valgte derfor at udskyde indregning af den del af salgsvederlaget, der var deponeret til sikkerhed for garantier og indeståelser over for køber, indtil disse var afklaret i 2014.
- Undlade at indregne den udskudte skatteforpligtelse vedrørende investeringsejendomme separat, når disse erhverves i form af aktier i ejendomsselskaber, som ikke anses for at være virksomhedsovertagelser
- Udvide omfanget af oplysninger i årsrapporten særligt vedrørende dagsværdiansættelse af koncernens investeringsejendomme, nærtstående parter og måltal for det underrepræsenterede køn

Disse forhold er i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens påbud indarbejdet i selskabets årsrapport for 2014. Den beløbsmæssige effekt af ændringerne er vist i note 1.

LEDELSESBERETNING

FORSIKRINGSFORHOLD

Alle ejendomme er forsikret til deres fulde nyværdi, med rør, svamp og insekt dækning samt huslejetabsdækning.

CORPORATE GOVERNANCE OG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Selskabet har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b for regnskabsåret 2014 og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>. Den lovpligtige redegørelse er opdelt i tre afsnit:

- En redegørelse for arbejdet med Anbefalinger om god selskabsledelse.
- En beskrivelse af hovedelementerne i selskabets interne kontrol- og risikostyringssystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen
- En beskrivelse af sammensætningen af selskabets ledelsesorganer, deres udvalg og disses funktion.

Ud over ovenstående beskrivelse er der på hjemmesiden i overensstemmelse med Anbefalingerne for god selskabsledelse redegjort for, hvordan selskabet opfylder Anbefalingernes enkelte punkter. Se <http://www.copenhagencapital.dk/investor-relations/corporate-governance>

BESTYRELSESMEDLEMMER OG ØVRIGE LEDELSESHVERV

I henhold til Selskabets vedtægter punkt 5.1 består bestyrelsen af 3 til 5 medlemmer og op til 5 suppleanter, der vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen varetager Selskabets overordnede og strategiske ledelse, herunder ansættelse af Direktionen, fastlæggelse af strategi, handlingsplaner, mål og budgetter og udstikker rammerne for risikostyring og kontrolprocedurer m.v.

Bestyrelsen har følgende forretningsadresse:

Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Bestyrelsens størrelse vurderes at være passende, idet Bestyrelsen med **fire** medlemmer er tilstrækkeligt stor til at have en nuanceret sammensætning af kompetence og erfaring og samtidig ikke er større end, at medlemmerne hurtigt kan samles.

Der er ikke medarbejdervalgte medlemmer af Bestyrelsen, da Selskabet indtil nu ikke har opfyldt kravet om at have mere end 35 ansatte som anført i Selskabsloven.

Bestyrelsen består i dag af følgende fire medlemmer, som alle anses for uafhængige:

- Dag Schønberg (formand)
- Henrik Oehlenschlæger
- Kurt Bonnerup
- Jesper Bak

Dag Schønberg, bestyrelsesformand

Dag Schønberg (f. 1961) er uddannet HD og har arbejdet med investeringer som ansat og selvstændig valueinvestor siden 1979. Dag Schønberg har været medlem af bestyrelsen i Copenhagen Capital siden april 2012. Dag Schønberg er i dag bestyrelsesformand i Dansk OTC Invest A/S samt bestyrelsesformand i Dansk OTC A/S. Desuden er Dag Schønberg bestyrelsesmedlem i KlimaInvest Clean

LEDELSESBERETNING

Wind P/S og KlimaInvest Clean Wind Partners ApS samt medlem af direktionen i Copenhagen Capital's 100 % ejede ejendomsselskaber.

Dag Schønberg har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Dansk OTC ApS, bestyrelsesformand
- Dansk OTC Invest A/S, bestyrelsesformand
- Dansk OTC A/S, bestyrelsesformand
- Dansk OTC Tommerup A/S, bestyrelsesformand
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesformand
- Investeringselskabet Tommerup Invest ApS, bestyrelsesformand
- Kimovi ApS, bestyrelsesnæstformand
- KlimaInvest Clean Wind P/S, bestyrelsesmedlem
- KlimaInvest Clean Wind Partners ApS, bestyrelsesmedlem
- Københavns Andelskasse, medlem af bestyrelsen og repræsentantskabet
- Tommerup Invest af 2008 A/S, bestyrelsesformand

Derudover har Dag Schønberg tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Absolut Capital Partners A/S, direktør
- Absolut Invest fondsmæglerselskab, direktør
- FASCH II ApS, stifter og direktør

Henrik Oehlenschlæger, bestyrelsesmedlem

Henrik Oehlenschlæger (f. 1954) er advokat og medindehaver af Rialto Advokater. Henrik Oehlenschlæger er medlem af advokatrådet samt bestyrelsesmedlem i Advokater med ejendomsadministration. Henrik Oehlenschlæger blev valgt ind i bestyrelsen for Copenhagen Capital på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2014.

Henrik Oehlenschlæger har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- A.C. Finans ApS, direktør
- Anhela ApS, direktør
- Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7, direktør
- A/S "Moltkesvejshave V", direktør
- Bico Professionel A/S, bestyrelsesformand
- Bornebusch Tegnestue A/S, bestyrelsesformand
- Cocarrot ApS, bestyrelsesmedlem
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesmedlem
- Dansk Ejerbo A/S, bestyrelsesmedlem
- Derma Projekter ApS, direktør
- Dripmate A/S, bestyrelsesmedlem
- Ejendomsaktieselskabet af 23/9-1977, bestyrelsesmedlem
- Ejendomsaktieselskabet Kirkebo, bestyrelsesformand
- Frederiksberg Boligfond, bestyrelsesmedlem
- Nextlink.To ApS, bestyrelsesmedlem
- Privatbo A/S, bestyrelsesmedlem
- Privatbo A.M.B.A. af 1993, bestyrelsesnæstformand
- Projekter 2007 ApS, direktør
- Rødovre Tømrerfirma ApS, direktør
- Tegneren Robert Storm Petersens Museumsfond, bestyrelsesmedlem
- TMS ApS, bestyrelsesmedlem
- Trepko A/S, bestyrelsesmedlem
- Ulrichsdal ApS, direktør
- Vester Farimagsgade 27-31 A/S, bestyrelsesmedlem og direktør

LEDELSESBERETNING

Derudover har Henrik Oehlenschläger tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- A.C. Development ApS, opløst, direktør
- At-Bo Reolen ApS, bestyrelsesmedlem
- Bingo Foto's Fond under tvangsopløsning, bestyrelsesformand
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesformand
- Rudersdal A/S under konkurs, bestyrelsesmedlem
- Thorvaldsensvej 3, 2000 Frederiksberg ApS, opløst, direktør
- Urania Cykler, bestyrelsesformand

Kurt Bonnerup, bestyrelsesmedlem

Kurt Bonnerup (f. 1963) har en håndværksmæssig baggrund som udlært tømrer og uddannet låsesmed. Kurt Bonnerup opbyggede i perioden fra 1990 til 2007 Låseservice Danmark, som i 2007 blev afhændet til Assa Abloy. Kurt Bonnerup ejer i dag flere selvstændige virksomheder og er bestyrelsesmedlem i andre. Kurt Bonnerup blev valgt ind i bestyrelsen for Copenhagen Capital på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2014.

Kurt Bonnerup har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesmedlem
- Pedalatleten af 1990 ApS, direktør
- Østerport Cykler ApS, direktør
- Xolution Holding A/S, stifter, bestyrelsesmedlem, direktør
- Xolution Service ApS, direktør

Derudover har Kurt Bonnerup tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- Birgitte Bonnerup ApS, direktør
- Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS, direktør

Jesper Bak, bestyrelsesmedlem

Jesper Bak (f. 1967) har været direktør i Copenhagen Capital siden april 2012. Jesper Bak var medlem af bestyrelsen i Copenhagen Capital i perioden fra oktober 2011 til april 2012. Jesper Bak blev valgt ind i bestyrelsen igen for Copenhagen Capital på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2014

Jesper Bak har en erhvervs-mæssig baggrund fra den finansielle sektor, med mangeårig baggrund som børsmægler.

Jesper Bak har for øjeblikket følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- A2I Systems ApS, bestyrelsesmedlem
- Boligalarm.dk ApS, bestyrelsesnæstformand
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- Dansk OTC A/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- DOTCT ApS, direktør
- Dansk OTC Finans ApS, direktion
- Dansk OTC Invest A/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- Dansk OTC Tommerup A/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- Investeringselskabet Tommerup Invest ApS, bestyrelsesmedlem og direktør
- Juul Value Invest A/S, bestyrelsesformand
- KlimaInvest Clean Wind Partners ApS, bestyrelsesmedlem og direktør
- KlimaInvest Clean Wind P/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- Københavns Andelskasse, medlem af repræsentantskabet
- Marble Road Group ApS, stifter og direktør
- Nørrebrogade 90 ApS, direktør
- Pantebrevsselskabet ApS, bestyrelsesmedlem

LEDELSESBERETNING

- Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS, direktør
- Tommerup Invest af 2008 A/S, bestyrelsesmedlem og direktør
- Esthersvej 12 ApS, direktør
- Dannebrogsgade 15 ApS, direktør

Derudover har Jesper Bak tidligere (inden for de seneste fem år) haft følgende ledelsesfunktioner/bestyrelsesposter:

- A2i Systems A/S, direktør
- Absolut Capital Partners A/S, bestyrelsesformand og direktør
- Absolut Invest Fondsmæglerselskab A/S, bestyrelsesformand og direktør
- Copenhagen Capital A/S, bestyrelsesmedlem (fratrådt 2012) og direktør (fratrådt 2014)
- Dansk OTC Holding ApS, direktion
- Dansk OTC Inkubator ApS, direktion
- EITT Aps, bestyrelsesmedlem
- Glunz & Jensen A/S, bestyrelsesmedlem
- Infiniance Group ApS, bestyrelsesmedlem
- Infiniance P/S, bestyrelsesmedlem
- Investeringselskabet Tommerup Invest ApS, bestyrelsesformand
- Københavns Andelskasse, bestyrelsesformand
- Oresund Capital ApS, bestyrelsesformand
- Oresund Capital Partners II ApS, bestyrelsesformand
- Solløsninger Danmark A/S under konkurs, bestyrelsesmedlem

Øvrige oplysninger

I medfør af selskabets vedtægter vælges bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Til bestyrelsen kan kun vælges personer, som er yngre end 70 år på valgtidspunktet. Bestyrelsesmedlemmer afgår senest på førstkommande generalforsamlingen efter, at de er fyldt 70 år.

SAMFUNDSANSVAR OG KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

Selskabets bestyrelse har sat som måltal, at der skal være mindst en kvinde indvalgt i bestyrelsen. Måltallet søges opfyldt over en fireårig periode, idet bestyrelsen dog altid bør bestå af de mest egnede kandidater. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater, og bestyrelsen anerkender i det henseende vigtigheden af mangfoldighed i koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er derfor også generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i koncernen. Målet er ikke nået i regnskabsåret 2014, men der arbejdes mod at Copenhagen Capital A/S senest til den ordinære generalforsamling i 2016 kan indvælge en kvinde i bestyrelsen.

Der er ikke vedtaget politikker for frivillig integrering af samfundsansvar som en del af koncernens strategi og aktiviteter. Derfor afgives der ikke særskilt redegørelse for samfundsansvar.

Copenhagen Capital A/S opererer inden for en branche med minimal miljøpåvirkning. Som minimum overholdes lokal miljølovgivning, hvor selskabet opererer og stiller samme krav til leverandører. Selskabet ønsker således at bidrage til, at slutproduktet bliver så miljøvenligt som muligt.

Copenhagen Capital A/S respekterer medarbejderens ret til at etablere fagforeninger, går ind for lige ret for mænd og kvinder samt undgår børnearbejde.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

Selskabets aktiekapital er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX, dog er den seneste aktieudvidelse fra november 2014 endnu ikke optaget til handel og officiel notering.

LEDELSESBERETNING

Selskabet havde ved udgangen af 2014 mere end 500 navnenoterede aktionærer, og de navnenoterede aktionærer udgjorde 72,67 % af aktiekapitalen.

Selskabets aktiekapital på 20.000.000 kr. består af 20.000.000 stk. aktier med hver 1 stemme.

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktiekapital var ved udgangen af 2014 fordelt på følgende måde:

- P.W.H. ApS ejer 5.860.334 stk. aktier svarende til 29,3 %.
- CVI Group A/S ejer 3.000.000 stk. aktier svarende til 15,0 %
- Jenka Holding ApS ejer 3.000.000 stk. aktier svarende til 15,0 %
- Xolution Holding A/S ejer 2.017.680 stk. aktier svarende til 10,1 %
- Atlas Equity ApS ejer 1.068.318 stk. aktier svarende til 5,3 %

Udbyttepolitik

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb fastsættes altid med udgangspunkt i selskabets resultater og skal ske under hensyntagen til selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Der forventes ikke udbetalt udbytte før udløbet af den lagte strategiplan frem til 2016.

Politik for egne aktier

Bestyrelsen har bemyndigelse til at erhverve egne aktier med en pålydende værdi på indtil 50 % af selskabets kapital under forudsætning af at vederlaget svarer til på erhvervelsestidspunktet noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10 %. Bemyndigelsen er givet frem til den 31. december 2015. Selskabet vil i perioder forsøge opkøb af egne aktier, hvis der på markedet kan erhverves aktier med signifikant rabat i forhold til indre værdi eller såfremt egne aktier med fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

Koncernen har i 2013 solgt sine egne aktier og ejer ingen egne aktier per statusdagen.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2014	2013	2014	2013
Nettoomsætning	8	2.549	20	0	80
Driftsomkostninger ejendomme	8	-1.087	0	0	0
Dagsværdiregulering af ejendomme	8	3.888	0	0	0
BRUTTORESULTAT		5.350	20	0	80
Personaleomkostninger	3	-73	-30	-73	-30
Andre eksterne omkostninger	4	-1.253	-1.254	-966	-1.913
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)		4.024	-1.264	-1039	-1.863
Resultatandele efter skat i associerede virksomheder	9	370	0	0	0
Regulering kapitalandele		0	0	0	471
Finansielle indtægter	5	131	28	77	27
Finansielle omkostninger	6	-1.859	-12	-249	-12
RESULTAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER FØR SKAT		2.666	-1.248	-1.211	-1.377
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	7	67	0	1.205	0
ÅRETS RESULTAT AF FORTSÆTTENDE AKTIVITETER		2.733	-1.248	-6	-1.377
Årets resultat efter skat af ophørt aktivitet	20	-327	1.381	-327	1.381
ÅRETS RESULTAT/TOTALINDKOMST I ALT		2.406	133	-333	4
RESULTAT PR. AKTIE					
Resultat pr. aktie (EPS)	19	0,23	0,16		
Udvandet resultat pr. aktie (EPS FD)	19	0,23	0,16		
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	19	0,26	-1,48		
Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	19	0,26	-1,48		

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2014	2013	2014	2013
AKTIVER					
Investeringsejendomme	8	58.246	25.073	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	620	0	250	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	19.262	9.781
Udskudt skat	10	1.205	0	1.205	0
LANGFRISTEDE AKTIVER		60.071	25.073	20.717	9.781
Tilgodehavender fra salg	11	0	35	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		0	0	2.350	683
Andre tilgodehavender		485	1.829	334	299
Likvide beholdninger	12	2.973	1.453	2.883	1.155
KORTFRISTEDE AKTIVER		3.459	3.317	5.567	2.137
AKTIVER I ALT		63.529	28.390	26.284	11.918
PASSIVER					
Aktiekapital	13	20.000	9.350	20.000	9.350
Henlæggelse til særlig reserve		2.092	2.092	2.092	2.092
Overført resultat		1.435	-769	-1.433	-898
EGENKAPITAL		23.527	10.673	20.659	10.544
Bankgæld og kreditinstitutter	16	8.470	16.014	0	0
Deposita		710	703	0	0
Udskudt skat		855	0	0	0
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		226	0	0	0
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE		10.261	16.717	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	16	23.807	327	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	2.155	815
Anden gæld		5.934	673	3.470	559
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE		29.741	1.000	5.625	1.374
PASSIVER I ALT		63.529	28.390	26.284	11.918

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

tkr.	Koncern			
	Sel- skabs- kapital	Særlig reserve	Overført resultat	Egenka- pital
2014				
Egenkapital primo	9.350	2.092	-769	10.673
Totalindkomst i 2014				
Årets resultat	0	0	2.406	2.406
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	2.406	2.406
Transaktioner med ejere				
Tildeling af warrants	0	0	48	48
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	-25	-25
Kapitalforhøjelse	10.650	0	167	10.817
Emissionsomkostninger	0	0	-392	-392
Transaktioner med ejere i alt	10.650	0	-202	10.448
EGENKAPITAL, ULTIMO	20.000	2.092	1.435	23.527
2013				
Egenkapital primo	8.500	0	-5.558	2.942
Totalindkomst i 2013				
Årets resultat	0	0	133	133
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	133	133
Transaktioner med ejere				
Salg af egne aktier	0	0	45	45
Kapitalforhøjelse	8.500	0	0	8.500
Emissionsomkostninger			-947	-947
Kapitalnedsættelse	-5.558	0	5.558	0
Henlæggelse til særlig reserve	-2.092	2.092	0	0
Transaktioner med ejere i alt	850	2.092	4.656	7.598
EGENKAPITAL, ULTIMO	9.350	2.092	-769	10.673

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

OPGØRELSE AF EGENKAPITAL

tkr.	Modervirksomhed			
	Sel- skabs- kapital	Særlig reserve	Overført resultat	Egen- kapital
2014				
Egenkapital primo	9.350	2.092	-898	10.544
Totalindkomst i 2014				
Årets resultat	0	0	-333	-333
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	-333	-333
Transaktioner med ejere				
Tildeling af warrants	0	0	48	48
Tilbagekøb af udestående warrants	0	0	-25	-25
Kapitalforhøjelse	10.650	0	167	10.817
Emissionsomkostninger	0	0	-392	-392
Transaktioner med ejere i alt	10.650	0	-202	10.448
EGENKAPITAL, ULTIMO	20.000	2.092	-1.433	20.659
2013				
Egenkapital primo	8.500	0	-5.558	2.942
Totalindkomst i 2013				
Årets resultat	0	0	4	4
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	0	4	4
Transaktioner med ejere				
Salg af egne aktier	0	0	45	45
Kapitalforhøjelse	8.500	0	0	8.500
Emissionsomkostninger	0	0	-947	-947
Kapitalnedsættelse	-5.558	0	5.558	0
Henlæggelse til særlig reserve	-2.092	2.092	0	0
Transaktioner med ejere i alt	850	2.092	4.656	7.598
EGENKAPITAL, ULTIMO	9.350	2.092	-898	10.544

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2014	2013	2014	2013
Årets resultat af fortsættende aktiviteter før skat		2.666	-1.248	-841	-1.377
Resultatandele efter skat i associerede virksomheder		-370	0	-370	-471
Dagsværdireguleringer af investerings- ejendomme		-3.888	0	0	0
Andre reguleringer		291	-290	0	0
Ændring i driftskapital	14	6.347	2.233	2.549	110
Pengestrømme fra ophørt aktivitet		-327	1.381	-327	1.381
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET		4.719	2.076	1.011	-357
Køb af investeringsejendomme		-29.285	-25.073	0	0
Køb af kapitalandel i dattervirksomheder		0	0	-9.481	-9.310
Køb af kapitalandel i associeret virksomhed		-250	0	-250	0
PENGESTRØM TIL INVESTERINGS- AKTIVITET		-29.535	-25.073	-9.731	-9.310
Optagelse af bankgæld og kreditinstitutter		16.263	16.341	0	0
Afdrag på bankgæld og kreditinstitutter		-327	0	0	0
Salg af egne aktier		-	45	-	45
Kapitalforhøjelse		10.425	7.553	10.425	7.553
Tilbagekøb af udestående warrants		-25	0	-25	0
Mellemregning, dattervirksomhed		0	0	0	2.885
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITET		26.336	23.939	10.448	10.483
ÅRETS PENGESTRØM		1.520	942	1.728	817
Likvider, primo		1.453	511	1.155	338
LIKVIDER, ULTIMO		2.973	1.453	2.883	1.155

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger
3. Personaleomkostninger
4. Andre eksterne omkostninger
5. Finansielle indtægter
6. Finansielle omkostninger
7. Skat af årets resultat
8. Investeringsejendomme
9. Kapitalandele i andre virksomheder
10. Udskudt skat
11. Tilgodehavender fra salg
12. Likvide beholdninger
13. Aktiekapital
14. Ændring i driftskapital
15. Kautions- og eventualforpligtelser/-aktiver
16. Finansielle instrumenter og risici
17. Nærtstående parter
18. Aktionærforhold
19. Resultat pr. aktie
20. Ophørt aktivitet
21. Begivenheder efter balancedagen
22. Nye standarder og fortolkningsbidrag gældende fra 2014

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2014 for Copenhagen Capital A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Koncern- og årsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. marts 2015 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse.

Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 17. april 2015.

Korrektion af sammenligningstal for 2013 og ændring af regnskabspraksis

Erhvervsstyrelsen har påbudt selskabet at ændre koncernregnskabet og årsregnskabet for 2013 vedrørende salg af vindmølleaktiviteter. Ledelsen vurderede ved aflæggelsen af årsrapporten for 2013, at der var usikkerhed om størrelsen af det endelige vederlag fra salget. Ledelsen valgte derfor at udskyde indregning af den del af salgsvederlaget, der var deponeret til sikkerhed for garantier og indeståelser over for køber, indtil disse var afklaret i 2014. I februar 2014 frigav køber hele den deponerede salgssum uden at rejse krav mod selskabet. Erhvervsstyrelsen har påbudt selskabet at indregne hele salgssummen i 2013, hvor salgsaftalen blev indgået. Selskabet har derfor ændret sammenligningstal for 2013 i nærværende årsrapport. Ændringen medfører en tilsvarende reduktion af resultat af ophørt aktivitet i 2014 i forhold til det resultat af ophørt aktivitet, som fremgik af selskabets halvårsrapport pr. 30. juni 2014.

Erhvervsstyrelsen har desuden påbudt selskabet at undlade at indregne den udskudte skatteforpligtelse vedrørende investeringsejendomme, når disse erhverves i form af aktier i ejendomsselskaber, som ikke anses for at være virksomhedsovertagelser. Den ændrede praksis har medført, at udskudt skat ved første indregning af overtagne ejendomme modregnes i ejendommens kostpris i koncernregnskabet. Ændringen har derfor ikke påvirket resultat eller egenkapital for 2013.

Sammenligningstal for 2013 er som følge af disse påbud ændret, som følger:

tkr.	Årsrap- port 2013	Korrekti- on	Korrige- rede sammen- ligningstal for 2013
Salgsprovenu vindmølleaktivitet			
Driftsomkostninger reklassificeret til ophørt aktivitet	-100	100	0
Resultat efter skat af ophørt aktivitet	0	1.381	1.381
Egenkapital	9.191	1.482	10.673
Første indregning af investeringsejendomme			
Investeringsejendomme	27.139	-2.066	25.073
Udskudt skat	-2.066	2.066	0

Herudover har Copenhagen Capital A/S implementeret de nye og ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der er obligatoriske for regnskabsaflæggelsen for 2014. Ingen af disse har medført ændringer til indregning og måling for koncernregnskabet eller modervirksomhedens årsregnskab.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Præsentationen af pengestrømsopgørelsen er ændret, således at opgørelsen tager udgangspunkt i årets resultat af fortsættende aktivitet før skat.

Korrektionen og ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket balancen pr. 1. januar 2013.

Resultat af ophørt resultat pr. aktie er forøget i 2013 med 1.64 kr. pr. aktie.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter Copenhagen Capital A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når investor har bestemmende indflydelse over virksomheden, mulighed for eller ret til at modtage variabelt afkast fra virksomheden og mulighed for at anvende den bestemmende indflydelse til at påvirke størrelsen af afkastet. I denne vurdering indgår bl.a., at en virksomhed skal konsolideres, når koncernen har de facto-kontrol over virksomheden, selv om flertallet af aktier eller stemmer ikke ejes af koncernen.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse på, men ikke kontrol over, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Copenhagen Capital A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Omregning af fremmed valuta

Regnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er selskabets funktionelle valuta.

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt indtægter fra service. Hertil kommer bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi, og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til selskabets direktør.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er relateret til honorering af management selskab, administrator, revision, børsmedlemskab samt aktiebog.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder løbende dagsværdiregulering af prioritetsgæld.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele i modervirksomheden indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat

Årets skat i selskabet og dattervirksomheder, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatte-aktiv vil kunne udnyttes.

BALANCE

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevin-ster.

Investerings ejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Om-kostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investerings ejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af et eller flere aktiver.

Betragtes erhvervelsen som en virksomhedssammenslutning, anvendes overtagelsesmetoden og eventuel forskel mellem købsvederlaget og dagsværdien af de overtagne nettoaktiver indregnes som goodwill.

Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af et eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelses-tidspunktet.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagers synsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Investerings ejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der fin-der sted efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens år-lige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investerings ejen-dommens brugstid.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Ved køb af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Kapitalandele i associerede virksomheder måles efterfølgende i koncernregnskabet til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabsprak-sis, med henholdsvis fradrag og tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill. I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksom-hedernes resultat efter skat og eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede interne fortje-nester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill eller tillæg af eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i associerede virksomheder testes for nedskrivningsbehov, når der er indika-tioner på værdiforringelse.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder (moderselskabet)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i modervirksomhedens regnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden modervirksomhedens erhvervelse af kapitalandelene, anses dette som en indikation på værdiforringelse. Ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres for-tjeneste eller tab som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af de solgte aktiver og dagsværdien af salgsprovenuet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealisationsværdi.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktiebaseret vederlæggelse

For egenkapitalafregnede aktie- og tegningsoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen. Dagsværdien måles efter Black Scholes-modellen.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme, andre finansielle forpligtelser og deposita indregnes ved lånoptagelsen til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi over resultatet, idet prioritetsgæld løbende overvåges og rapporteres til dagsværdi. Andre finansielle forpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Præsentation af ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Resultat efter skat af ophørende aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiviteter præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, nedskrivninger og skat for den ophørende aktivitet.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for de ophørende aktiviteter oplyses i pengestrømsopgørelsen.

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Afhændelsesgrupper er en gruppe af aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller lignende i en enkelt transaktion. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i forhold til en formel plan.

Aktiver eller aktivgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste af værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen udarbejdes efter den indirekte metode. Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter. Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af fremmedkapital via bankgæld samt ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed.

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har efter afståelsen af vindmølleaktivitet alene ét driftssegment, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger. Koncernen har ingen kunder, der udgør mere end 10 % af omsætningen, hvorfor der ikke er givet oplysninger om større kunder.

Alle koncernens aktiviteter og aktiver er beliggende i Danmark.

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2010 og IAS 34 (EPS og EPS-D).

Resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Gnms. antal aktier i omløb (IAS 34)

Udvandet resultat pr. aktie =
Resultat efter skat / Udvandet gnms. antal aktier (IAS 34)

Egenkapitalforrentning =
Resultat efter skat / Gnms. egenkapital

Indre værdi pr. aktie =
Egenkapital ultimo / Antal aktier ultimo

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Børskurs/indre værdi =
Børskurs ultimo / Indre værdi pr. aktie

Soliditetsgrad =
Egenkapital / Samlede aktiver

Primo egenkapital i selskabets første regnskabsperiode er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital efter kapitaludvidelse og notering af aktier og fradrag af emissionsomkostninger. Ved beregning af gennemsnitlig egenkapital anvendes et simpelt gennemsnit af halvårslige egenkapitalopgørelser i perioden.

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Regnskabsmæssige skøn

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.

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn, der har haft væsentlig betydning for regnskabsaflysningen:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Seneste vurdering er foretaget pr. 31. december 2014.

Selskabet anvender løbende eksterne valuarvurderinger. Alle ejendomme er vurderet af eksterne valuarer inden for de sidste 12 måneder, og alle ejendomme vil efter en turnusordning blive genvurderet over en 3 års periode.

DCF-værdiansættelsesmodellen 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.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen ud over forventningerne til ejendommens pengestrømmene, er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav pr. 31. december 2014 er 4,86 % (31. december 2013: 4,63 %).

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 eksempelvis realiserede tab på debitorer, revisions- og advokat-omkostninger samt omkostninger til annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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 set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 5,8 mio. kr. ved en nedsættelse af forrentningskravet (2013: 2,5 mio. kr.) og -4,7 mio. kr. ved en forhøjelse af forrentningskravet (2013: -2,0 mio. kr.).

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

De fleste af koncernens lejemål er boliglejemål med en kort opsigelsesvarsel fra lejernes side (typisk 3 måneder) og uopsigelighed fra 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 markedslejen.

Ejendommenes 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 Ejendomsforeningens publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne").

Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomhed)

For kapitalandele i dattervirksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer på, at der er sket værdiforringelse. Ledelsen har vurderet, at der ikke er sådanne indikationer ved udgangen af 2014, hvorfor kapitalandelene ikke er testet for værdiforringelse.

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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2009 ændret skattestatus fra skattefritaget investeringsselskab til et almindeligt skattepligtigt selskab. Efter overgangen til et almindeligt skattepligtigt selskab har selskabet realiseret betydelige skattemæssige underskud, der kan anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster.

Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2014 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 1.205 tkr. Beløbet er indregnet under langfristede aktiver.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

Ud over ovennævnte regnskabsmæssige skøn foretager ledelsen følgende vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen:

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver ejendomme ved at overtage aktierne i selskaber, som ejer ejendommene. Det har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, om sådanne overtagelser behandles som virksomhedsovertagelser eller køb af investeringsejendomme. Ledelsen foretager ved hver enkelt overtagelse nøje vurdering af denne klassifikation ud fra definitionen på en virksomhed i IFRS 3. Alle overtagelser af ejendomsselskaber i 2014 og 2013 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
3 Personaleomkostninger				
Løn og gager	-25	-30	-25	-30
Aktiebaseret vederlæggelse	-48	0	-48	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0	0	0
	<u>-73</u>	<u>-30</u>	<u>-73</u>	<u>-30</u>

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Honorering er uden feriepenge og uden pension. Modervirksomhedens stab består pr. 31. december 2014 af en adm. direktør (2013: en adm. direktør).

Aktiebaseret vederlæggelse

tkr.	2014	2013
Dagsværdi af tildelte warrants	<u>48</u>	<u>0</u>
Primo stk.	150.000	150.000
Tildelte i året stk.	1.000.000	0
Tilbagekøbt i året stk.	<u>-1.150.000</u>	<u>0</u>
Udestående antal warrants, ultimo	<u>0</u>	<u>150.000</u>

Warrants blev i 2011 tildelt til selskab ejet af den tidligere direktør og bestyrelsesformanden med hver 75.000 stk. De tildelte warrants kunne udnyttes indtil 31. december 2015. Strikekursen udgjorde 10,0 kr. pr. aktie tillagt 5 % p.a.

Selskabets bestyrelse besluttede i 1. halvår 2014 at tildele 1.000.000 warrants til selskabets adm. direktør med en tegningskurs på 2,20 kr. pr. aktie, som kunne udnyttes frem til udløbet af regnskabsåret 2017. Værdien af incitamentsprogrammet er beregnet til 48.000 kr. på tildelingstidspunktet baseret på Black Scholes-formel.

Samtlige warrants er i efteråret 2014 tilbagekøbt og annulleret af Copenhagen Capital A/S for i alt 25 tkr.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til selskabets generalforsamlings-valgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:				
Andre (Crowe Horwath & Aaen & Co.)	20	25	0	0
AP – Revision	95	69	65	70
AP – Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	22	19	22	0
	<u>137</u>	<u>113</u>	<u>87</u>	<u>70</u>
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	0	28	15	27
Renteindtægter fra dattervirksomheder	111	0	62	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	20	0	0	0
	<u>131</u>	<u>28</u>	<u>77</u>	<u>27</u>
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-1.423	-12	0	-12
Andre finansielle omkostninger	-29	0	-44	0
Finansielle omkostninger til dattervirksomheder	-205	0	-205	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-202	0	0	0
	<u>-1.859</u>	<u>-12</u>	<u>-249</u>	<u>-12</u>
7 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	0	0	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	-283	0	0	0
Ændring af udskudt skat	350	0	1.205	0
Skat af årets resultat	<u>67</u>	<u>0</u>	<u>1.205</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 24,5 % (2013: 25 %) af resultat før skat				
Beregnet 24,5 % (2013: 25 %) af resultat før skat	-653	312	297	344
Aktivering af skatteunderskud, tidligere år	826	0	826	0
Nedskrivning af skatteunderskud	0	-312	0	-462
Ikke-skattepligtige indtægter	82	0	82	118
Øvrige reguleringer	-188	0	0	0
	<u>67</u>	<u>0</u>	<u>1.205</u>	<u>0</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-2,5 %</u>	<u>0 %</u>	<u>99 %</u>	<u>0 %</u>
Skat af årets resultat fordeler sig således:				
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter				
	67	0	1.205	0
Skat af resultat af ophørt aktivitet	0	0	0	0
	<u>67</u>	<u>0</u>	<u>1.205</u>	<u>0</u>

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

8 Investeringsejendomme

	Koncern	
	2014	2013
tkr.		
Kostpris, primo	25.073	0
Ejendomme købt i året	26.453	25.073
Forbedringer i året	2.832	0
Kostpris, ultimo	54.358	25.073
Opskrivninger, primo	0	0
Opskrivninger i året	3.888	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0
Opskrivninger, ultimo	3.888	0
Nedskrivninger, primo	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Årets afgang	0	0
Nedskrivninger, ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	58.246	25.073

	Koncern	
	2014	2013
tkr.		
Lejeindtægter	2.549	80
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-1.087	0
Driftsomkostninger, ejendomme der ikke udlejes	0	0
Driftsnetto	1.462	80

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån som pr. balancedatoen andrager 32.277 tkr. (2013: 16.341 tkr.)

Alle ejendomme udlejes under operationelle leasingaftaler. Koncernen har udelukkende korte private og erhvervsmæssige lejemål. Ingen af disse strækker sig over mere end 1 år. De kontraktlige minimumsleasingydelsen inden for 1 år fra balancedagen udgør 3.417 tkr. (2013: 1.617 tkr.)

Oplysninger om metoder, forudsætninger m.v. for opgørelse af dagsværdier fremgår af note 2.

9 Kapitalandele i andre virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder

	Modervirksomhed	
	2014	2013
tkr.		
Kostpris, primo	26.556	16.775
Tilgang i årets løb	9.481	9.781
Kostpris, ultimo	36.037	26.556
Nedskrivninger, primo	16.775	16.775
Årets nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger, ultimo	-16.775	-16.775
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	19.262	9.781

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

9 Kapitalandele i andre virksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Ejerandel
		2014	2013
KlimaInvest Clean Wind P/S	København	100 %	100 %
KlimaInvest Clean Wind Partners ApS	København	100 %	100 %
Nørrebrogade 90 ApS	København	100 %	100 %
Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS	København	100 %	100 %
Dannebrogsgade 15 ApS	København	100 %	0 %
Esthersvej 12 ApS	København	100 %	0 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Ejerandel
		2014	2013
Pantebrevsselskabet A/S	København	33 %	0 %

Pantebrevsselskabet A/S har regnskabsår pr. 30. september. Ved indarbejdelse i Copenhagen Capitals koncernregnskab for 2014 anvendes Pantebrevsselskabet A/S' årsrapport pr. 30. september 2014 med tillæg af det estimerede resultat for perioden 1. oktober 2013 til 31. december 2014. Der har ikke været væsentlige transaktioner med den associerede virksomhed eller anden udvikling i selskabet i perioden 1. oktober – 31. december 2014, som medfører, at koncernregnskabet ikke kan baseres på dette regnskab.

tkr.	Koncern	
	2014	2013
Koncernens andel af:		
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	370	-
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0	-
Anden totalindkomst	0	-
Totalindkomst i alt i associerede virksomheder	370	-
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele i associerede virksomheder 31. december	620	-

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
10 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	0	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat	350	0	1.205	0
Udskudt skat ultimo	<u>350</u>	<u>0</u>	<u>1.205</u>	<u>0</u>
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudt skat, aktiv	1.205	0	1.205	0
Udskudt skat, forpligtelser	-855	0	0	0
Udskudt skat ultimo, netto	<u>350</u>	<u>0</u>	<u>1.205</u>	<u>0</u>

Koncernens fremførselsberettigede underskud pr. 31. december 2014 udgør i alt 34 mio. kr. Som følge af koncernens forøgede aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. 31. december 2014 vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende en andel af sine fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode, svarende til en skatteværdi på 1.205 tkr. (2013: 0 tkr.).

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
11 Tilgodehavender fra salg				
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	<u>0</u>	<u>35</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke foretaget nedskrivninger af tilgodehavender pr. balancedagen. Der er ingen overforfaldne tilgodehavender pr. balancedagen.

12 Likvide beholdninger				
Kontantbeholdning og indeståender i banker	<u>2.973</u>	<u>1.453</u>	<u>2.883</u>	<u>1.155</u>

13 Egenkapital

Aktiekapital

Selskabsskat primo	9.350	8.500	9.350	8.500
Kapitalnedsættelse	0	-7.650	0	-7.650
Kapitaltilførsel	<u>10.650</u>	<u>8.500</u>	<u>10.650</u>	<u>8.500</u>
Selskabskapital ultimo	<u>20.000</u>	<u>9.350</u>	<u>20.000</u>	<u>9.350</u>

Selskabskapitalen består af 20.000.000 stk. aktier a nominelt 1 kr. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Der er ikke udbetalt udbytte i 2013, og der er ikke foreslået udbytte i 2014.

Henlæggelse til særlig reserve

Henlæggelse til særlig reserve efter selskabslovens § 188 stk. 1. nr. 3 er reserve, der er opstået ved kapitalnedsættelse. Ledelsen kan frit stille forslag til anvendelsen ved overførsel til andre frie reserver eller udlodning.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

13 Egenkapital (fortsat)

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2014	2013	2012	2011	2010
Saldo 1. januar	9.350	8.500	8.500	77.864	77.864
Kontant kapitalforhøjelse	10.650	8.500	0	714	0
Kontant kapitalnedsættelse	0	-7.650	0	-70.078	0
Saldo 31. december	20.000	9.350	8.500	8.500	77.864

Egne aktier kan specificeres således:

	Antal stk.		Nominel værdi (tkr.)		% af aktiekapital	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Saldo 1. januar	0	12.500	0	1.250	0	1,47 %
Køb	0	0	0	0	0	0
Salg	0	-12.500	0	-1.250	0	-1,47 %
Saldo 31. december	0	0	0	0	0	0

14 Ændring i driftskapital

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
Ændring i tilgodehavender	35	-35	0	0
Ændring i andre tilgodehavender	1.044	-172	-1.702	-188
Ændring i deposita	7	257	0	298
Ændring i anden gæld	5.261	701	4.251	0
	6.347	751	2.549	110

15 Kautions- og eventualforpligtelser/-aktiver

Koncernens modervirksomhed har indgået en administrationsaftale med Dansk OTC Finans ApS, som har modervirksomhedens direktør (Jesper Bak) som hovedaktionær. Administrationsaftalen har et opsigelsesvarsel på 12 måneder fra august 2013. Aftalen blev opsagt med 12 måneders varsel fra 31. december 2013. Forpligtelsen på administrationsaftalen pr. 31. december 2014 er 0 kr. (2013: 420.000 kr.)

Selskabet har indregnet en Escrow på 210.000 EUR i provenuet fra salg af vindmølleaktiviteten i 2013 under resultat af ophørt aktivitet. Beløbet er frigivet den 17. februar 2014 og køberen af vindmølleaktiverne har ikke rejst krav eller indsigelser mod Copenhagen Capital.

Modervirksomheden og alle danske virksomheder er sambeskattet med modervirksomheden som administrationsselskab. Modervirksomheden hæfter for selskabsskatter.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici

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

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 710 tkr. (2013: 703 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen. Der henvises til note 11 vedrørende tilgodehavender.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er koncernens politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige realkreditlån med afdrag.

Det er målsætningen, at løbetiden på koncernens fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid.

Koncernens finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2014

Kategori

	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Prioritetsgæld	tkr. 32.277	tkr. 0	tkr. 0	tkr. 0
I alt	32.277	0	0	0

2013

Kategori

	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Prioritetsgæld	tkr. 351	tkr. 2.190	tkr. 13.800	tkr. 16.341
I alt	351	2.190	13.800	16.341

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

Ultimo 2014 var koncernens realkreditlån opsagt til indfrielse i første kvartal 2015 i forbindelse med omprioritering af ejendommene. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet i selskabets balance pr. 31. december 2014 (pr. 31. december 2013 udgjorde den langfristede del 16.014 tkr. Og den kortfristede del 327 tkr.). 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. 2,5 % (2014: 4,4 %).

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

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

Renterisici

Koncernen er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

For at reducere sårbarheden på koncernens låneportefølje over for en eventuel rentestigning, har bestyrelsen i 2014 besluttet at øge låneporteføljens varighed.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 55,4 %. Med henblik på bedst muligt at sikre koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV-mål på omkring 75 %.

Koncernen har ikke optaget bankgæld, idet bestyrelsen ikke finder bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Kategorier af finansielle instrumenter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
Udlån og tilgodehavender	485	1.864	334	299
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	32.277	16.341	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	6.644	1.376	3.470	559
	<u>39.406</u>	<u>19.581</u>	<u>3.804</u>	<u>858</u>

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme, til dagsværdi. Dagsværdi af prioritetsgæld baseres på seneste noterede børskurser, og er således kategoriseret som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

16 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

Koncernens ledelse vurderer løbende, om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser.

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet egenkapitalforrentning efter skat gennem bl.a. en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld.

Copenhagen Capital A/S arbejder med en langsigtet kapitalstruktur, hvor målsætningen er en soliditetsgrad på mellem 20-40 %. Selskabets soliditetsgrad var på statusdagen 37 % (2013: 38 %).

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb fastsættes altid med udgangspunkt i selskabets resultater og skal ske under hensyntagen til selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Der forventes ikke udbetalt udbytte før udløbet af den lagte strategiplan frem til 2016.

Bestyrelsen har bemyndigelse til at erhverve egne aktier med en pålydende værdi på indtil 50 % af selskabets kapital under forudsætning af at vederlaget svarer til på erhvervelsesstedspunktet noterede kurs på fondsbørsen plus/minus 10 %. Bemyndigelsen er givet frem til den 31. december 2015. Selskabet vil i perioder forsøge opkøb af egne aktier, hvis der på markedet kan erhverves aktier med signifikant rabat i forhold til indre værdi eller såfremt egne aktier med fordel kan anvendes i forbindelse med køb af ejendomme.

17 Nærtstående parter

Ingen personer eller selskaber har bestemmende indflydelse på selskabet. Nærtstående parter med betydelig indflydelse består af medlemmerne af bestyrelse og direktion og disses nære familiemedlemmer, Xolution Services, der ejes af bestyrelsesmedlem Kurt Bonnerup, samt P.W.H ApS, Hørsholm, der ejer 29 % af aktiekapitalen og stemmerne.

Nærtstående parter **for koncernen** består herudover af:

- Dansk OTC Finans ApS
- Pantebrevsselskabet A/S (associeret virksomhed, note 9).

Ud over ovenstående består **moderselskabets** nærtstående parter af koncernens datterselskaber (note 9).

Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner mellem nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Der har, bortset fra vederlag til direktionen, ikke været transaktioner med bestyrelse og direktion i 2014 og 2013. Der henvises til note 3.

Gæld og tilgodehavender hos datter- og associerede virksomheder fremgår af balancen for moder-virksomheden og koncernen. Renter heraf fremgår af note 5 og 6.

Koncernen har i 2014 betalt Dansk OTC Finans ApS et management fee på 240 tkr. (2013: 532 tkr.). Desuden har koncernen i 2013 betalt et særskilt honorar på 500.000 kr. til Dansk OTC Finans ApS for at have medvirket til afviklingen og salget af selskabets vindmølleaktiviteter.

Faktureringer fra Xolution Services udgør i 2014: 214 tkr. (2013: 0 tkr.).

Koncernen har ligeledes betalt Dansk OTC Finans ApS et honorar på 750.000 kr. for at have udarbejdet prospekt samt medvirket til gennemførelse af kapitaludvidelsen i 2013.



Copenhagen Capital

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

Administrationsaftalen med Dansk OTC Finans ApS er opsagt med virkning fra 31. december 2014.

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

18 Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5,00 % af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

	%
P.W.H. ApS (Hørsholm)	29,3
Jenka Holding ApS (København)	15,0
CVI Group A/S (Lyngby)	15,0
Xolution Holding A/S (Frederiksberg)	10,1
Atlas Equity ApS (Helsingør)	5,3

19 Resultat pr. aktie

	2014	2013
Antal aktier anvendt til beregning		
Gennemsnitligt antal udstedte, antal stk.	10.431.944	850.000
Gennemsnitligt antal egne aktier, antal stk.	0	-6.250
Antal aktier til beregning af resultat pr. aktie	10.431.944	843.750
Udestående warrants udvandingseffekt, antal stk.	0	0
Antal aktier til beregning af udvandet resultat pr. aktie	10.431.944	843.750

Aktiekapitalen blev udvidet 16. december 2013 med 8.500.000 stk. aktier. Aktiekapitalen blev udvidet 25. november 2014 med 10.316.667 stk. aktier.

I antal aktier anvendt til beregning indgår følgende aktier:

- Antal udstedte primo 9.350.000 stk. indgår i beregningen fra 1. januar til 1. december 2014.
- Udstedelsen af 333.333 stk. indgår i beregningen fra 1. maj 2014 til 1. december 2014
- Udstedelsen af 10.316.667 stk. indgår i beregningen fra 1. december til 31. december 2014.

Gennemsnitligt antal aktier i omløb beregnes som et vægtet gennemsnit over året. Tegningsretters/warrants' udvandingseffekt er beregnet ved at sammenholde den gennemsnitlige børskurs siden udstedelsen med tegningsretternes udnyttelseskurs. Når tegningskursen overstiger børskursen, beregnes der ikke udvandingseffekt af tegningsretter/warrants.

20 Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter vedrører selskabets vindmølleaktivitet, som blev afhændet i 2013.

tkr.	2014	2013
Omsætning	0	1.481
Omkostninger	-327	-100
Resultat før skat	-327	1.381
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat efter skat af ophørt aktivitet	-327	1.381
Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie	-0,03	1,64
Udvandet resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie	-0,03	1,64

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

NOTER

21 Begivenheder efter balancedagen

Copenhagen Capital A/S har indgået aftale om at købe ejendommen Folkvarsvej 32/Yrsavej 4A, 2000 Frederiksberg med forventet overtagelse i løbet af 1. kvartal 2015 betinget af tilfredsstillende due diligence.

Ejendommen er en velbeliggende boligejendom, dog med to mindre erhvervslejemål, og Copenhagen Capital A/S vurderer, at der er høj lejesikkerhed. Ejendommen er en købt til en værdiansættelse på 13,7 mio. kr. Et større antal af beboelseslejemålene frigøres i forbindelse med handlen og efter renoivering af disse, forventes afkastet af Copenhagen Capital A/S' samlede investering at blive ca. 4,7 %.

Købet er foretaget ved køb af samtlige aktier i det ejendomsselskab, som ejer ejendommen. Ledelsen har vurderet, at der regnskabsmæssigt er tale om køb af en investeringsejendom og ikke om en virksomhedsovertagelse.

En række af koncernens ejendomme er omprioriteret i januar og februar 2015 (note 16).

22 Godkendte, ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

På tidspunktet for aflæggelse af denne årsrapport foreligger der en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som ikke er obligatoriske for Copenhagen Capital A/S, og som derfor ikke er anvendt ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2014. Det er ledelsens vurdering, at ingen af disse vil få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen i fremtiden. De godkendte, ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for selskabet.