

Nasdaq Copenhagen
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Copenhagen Capital A/S
Nasdaq Copenhagen:
CPHCAP-ST & CPHCAP-
PREF32
Cvr.nr.: 30731735
www.copenhagencapital.dk

Dato	12. august 2025
Udsteder	Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson	Direktør Rasmus Greis
Antal sider	36

Copenhagen Capital A/S – Periodemeddelelse for 1. halvår 2025

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2025, hvorfra det kan fremhæves:

- Omsætningen i 1. halvår 2025 udgjorde kr. 26,4 mio. mod kr. 24,6 mio. i samme periode sidste år.
- Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) blev kr. 8,0 mio., uændret i forhold til samme periode i 2024.
- Resultat efter skat landede på kr. 13,3 mio. mod kr. 15,3 mio. i 1. halvår 2024.
- Egenkapitalen udgør kr. 472,0 mio. ved periodens udgang, mod kr. 457,6 mio. pr. 30. juni 2024.
- Dagsværdien af realkreditgæld er faldet med kr. 0,9 mio., mod et fald på kr. 1,6 mio. i samme periode sidste år. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er opgjort til 4,33% mod 4,30%.
- Ejendomsporteføljen udgør kr. 1,085 mia., mens gældsporteføljen er på kr. 556 mio., svarende til en LTV på 51,25%.
- Resultat pr. aktie er opgjort til kr. 0,18.
- Indre værdi pr. aktie pr. 30. juni 2025 er kr. 7,72.

I 1. halvår 2025 har koncernen ikke foretaget ejendomshandler. Efter periodens afslutning er der indgået bindende købsaftale vedr. flere ejendomme.

- Heimdalsgade 35-37, København N, med forventet overtagelse i 3. kvartal 2025. Ejendommen har et god startafkast og fortsat udviklingspotentiale og understøtter Double 2028-strategien.
- Måløv Byvej 229, Måløv, som erhverves via NTR Holding A/S og forventes overtaget i løbet af 3. kvartal. Investeringen følger strategien om at styrke porteføljen med attraktive ejendomme i vækstområder.
- En centralt beliggende kontorejendom på ca. 1.200 m²., som er fuldt udlejet og overtages i løbet af 3. kvartal.

Med disse ejendomskøb har Copenhagen Capital A/S taget et markant skridt i retningen af eksekveringen af Double 2028-strategien.

Der arbejdes forsat aktivt med porteføljewardikning. Tagboligprojektet på Ole Suhrs Gade 13-15, København K, nærmer sig færdiggørelse. Lejekontrakten med domicillejeren af Skindergade 40, København K, er opsagt, og ejendommen opdeles i fem beboelseseenheder, genudlejningen er igang.

Koncernen har i perioden opjusteret forventningerne for 2025 til et resultat af primær drift mellem kr. 17,0 mio. og kr. 19,0 mio. (mod tidligere kr. 16,0-18,0 mio.) før værdireguleringer af selskabets ejendomme, regulering af gæld til markedsværdi og skat.

"Vi er stolte over, at Double 2028-strategien allerede har udmøntet sig i konkrete resultater. Det er et tydeligt bevis på en fokuseret og målrettet indsats fra hele teamet i og omkring Copenhagen Capital. Takket være et stærkt samarbejde og høj faglighed har vi formået at udvikle og udvide porteføljen, holde tomgangen lav og skabe solide resultater. Med de seneste ejendomskøb tager vi endnu et vigtigt skridt i retning af at realisere vores ambitioner om langsigtet vækst og værdiskabelse for selskabet og dets aktionærer" udtaler direktør Rasmus Greis.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Direktør Rasmus Greis
Telefon: +45 70271060
Email: rg@copenhagencapital.dk

Copenhagen
Capital

DELÅRSRAPPORT

1. januar – 30. juni 2025



INDHOLD

INDHOLD	2
SELSKABSOPLYSNINGER	3
HOVED-OG NØGLETAL	5
LEDELSESBERETNING	8
LEDELSESPÅTEGNING	17
DELÅRSRAPPORT 2025	19
NOTER	26



SELSKABSOPLYSNINGER



SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30 73 17 35



København



70 27 10 60



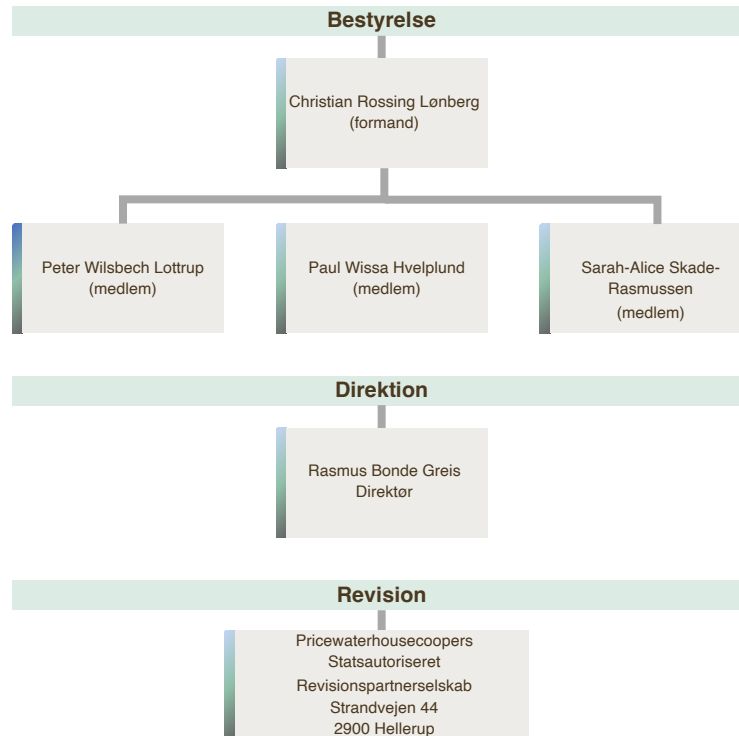
www.copenhagencapital.dk



kontakt@copenhagencapital.dk

Selskabets stamaktier og præferenceaktier er noteret på NASDAQ Copenhagen

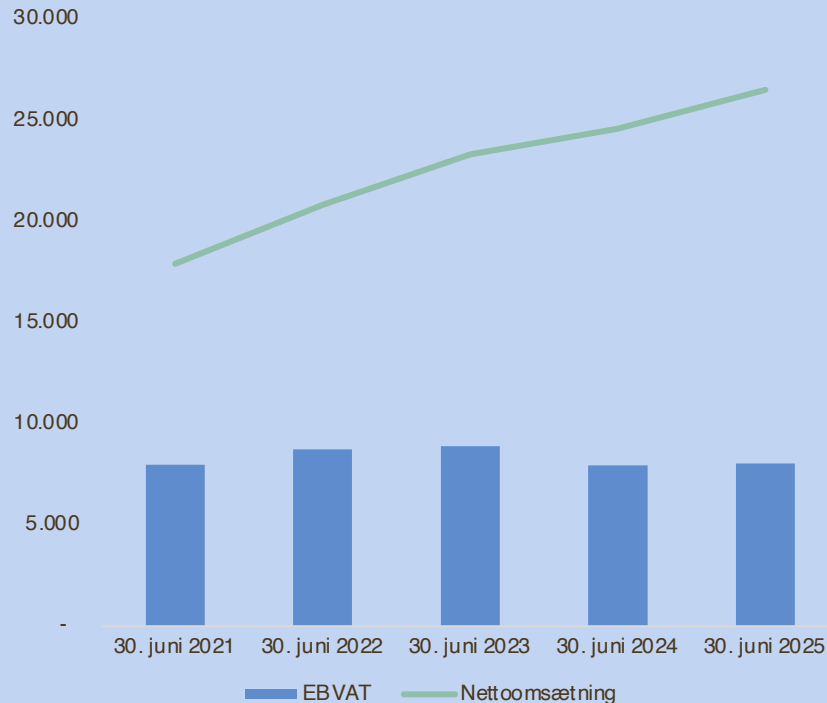
- Fondskode/ ISIN DK0060093607 (stamaktier)
- Fondskode/ ISIN DK0061930641 (40% præferenceaktie 2032)
- Navn: Copenhagen Capital A/S
- Kortnavn: CPHCAP ST & CPHCAP PREF32



HOVED-OG NØGLETAL



HOVED- OG NØGLETAL



OMSÆTNING

1. halvår 2025:

26,4 mio. kr.

1. halvår 2024: 24,6 mio. kr.

2024: 49,6 mio. kr.

INVESTERINGSEJENDOMME

1. halvår 2025:

1.085,8 mio. kr.

1. halvår 2024: 1.075,5 mio. kr.

2024: 1.071,9 mio. kr.

EGENKAPITAL

1. halvår 2025:

472,0 mio. kr.

1. halvår 2024: 456,5 mio. kr.

2024: 448,4 mio. kr.



		1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024			1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Resultatopgørelse					Regnskabsrelaterede nøgletal				
Nettoomsætning	kr. '000	26.395	24.577	49.591	Egenkapitalforretning (ROE)	%	2,82	3,30	1,59
Bruttoresultat	kr. '000	22.191	20.358	42.001	Soliditet	%	42,09	42,29	41,46
Resultat for finansielle poster (EBIT)	kr. '000	17.408	16.224	34.285	Loan to value	%	51,02	48,69	50,83
Resultat for kurs og værdireg. (EBVAT)	kr. '000	8.033	7.958	16.863	Ændring Investeringsejendomme +0,5% afkastkrav	kr. '000	-116.761	-112.868	-113.849
Totalindkomst i alt	kr. '000	13.263	15.284	7.291	Ændring Investeringsejendomme -0,5% afkastkrav	kr. '000	146.768	143.526	144.378
Balance					Vægtet afkastkrav	%	4,33	4,30	4,33
Egenkapital for minoriteter	kr. '000	471.234	456.483	448.395	Aktierelaterede nøgletal				
Minoriteter	kr. '000	799	1.148	0	Aktiekurs stamaktie ultimo	kr.	6,45	5,20	5,10
Balancesum	kr. '000	1.121.434	1.082.088	1.081.463	Aktiekurs 40% præferenceaktie 2032 ultimo	kr.	8,40	8,50	8,15
Investeringsejendomme	kr. '000	1.085.800	1.075.500	1.071.900	Indre værdi pr. aktie (BVPS)	kr.	7,72	7,82	7,56
Kortfristede aktiver	kr. '000	33.013	6.538	9.540	Børskurs/indre værdi (P/BV)		0,84	0,66	0,67
Rentebærende gæld (NIBD)	kr. '000	554.026	523.625	544.899	Resultat pr. aktie (EPS)	kr.	0,18	0,23	0,05
Pengestrømme					Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	kr.	0,18	0,23	0,05
Driftsaktiviteter (CFFO)	kr. '000	7.022	3.527	16.547	Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	49.020	49.020
Investeringsaktiviteter (CFFI)	kr. '000	-9.181	-1.288	-5.752	Antal 40% præferenceaktier 2032	stk. '000	13.007	13.007	13.007
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	kr. '000	23.982	-3.739	-9.637	Antal aktier ultimo	stk. '000	62.027	62.027	62.027
I alt	kr. '000	21.823	-1.500	1.158	Markedsværdi for aktier	kr. '000	425.438	365.464	356.009



LEDELSESBERETNING



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har i perioden haft fokus på optimering af kapitalstrukturen og ejendommene, erhvervelse af nye aktiver samt løbende drift og udvikling af koncernens kerneaktiviteter. Organisationen er veldrevet, og driften forløber som forventet.

I april 2025 afsluttede Copenhagen Capital A/S sit købstilbud på NTR Holding A/S, og ejer derfor nu alle 109.329 A-aktier og i alt 2.112.045 B-aktier, svarende til 89,76% af aktiekapitalen og 92,68% af stemmerettighederne.

Selskabets aktiekapital udgør i alt nominelt kr. 62.027.010. Aktiekapitalen er opdelt i nominelt kr. 49.019.913 stamaktier og nominelt kr. 13.007.097 40% præferenceaktier 2032. Selskabet ejer på skæringsdatoen stk. 1.251.098 40% Præferenceaktier 2032. Aktierne er efter skæringsdatoen solgt, således at selskabet d.d. ikke ejer egne aktier.

Koncernen har i 1. halvår 2025 ikke foretaget køb eller salg af ejendomme. Ejendomsmarkedet følges dog fortsat nøje, og der føres løbende overvejelser om køb og salg af ejendomme.

Efter balancedagen er der indgået bindende aftale om køb af ejendommen beliggende på Måløv Byvej 229, Måløv. Ejendommen erhverves gennem NTR Holding A/S og forventes overtaget i løbet af tredje kvartal.

Købet er i tråd med selskabets strategi om at udvide porteføljen med attraktive investeringsejendomme i vækstområder med fremtidige byggemuligheder, og forventes at bidrage positivt til den fremtidige indtjening.

Der er efter skæringsdatoen indgået bindende aftale om køb af Heimdalsgade 35-37, København N, med forventet overtagelse i 3. kvartal 2025. Ejendommen har betydeligt udviklingspotentiale og understøtter Double 2028-strategien.

Selskabet har i perioden haft fortsat fokus på en stabil og positiv drift af porteføljen, der fortsat er præget af lav tomgang. Porteføljen udvikles og optimeres løbende, hvor der aktuelt arbejdes på færdiggørelsen af tagboligprojektet på Ole Suhrs Gade 13-15, København K. Lejekontrakten med domicillejeren af Skindergade 40, København K, er blevet opsagt og ejendommen opdeles i fem boligenheder, hvor genudlejningen er igangsat. Der investeres løbende i energioptimeringer af vores ejendomme med henblik på at styrke den langsigtede værdiskabning for både kunder og aktionærer. Der sker løbende genudlejning af boliger og erhvervslejemål.

Ejendomsporteføljen udgør pr. statusdagen kr. 1,085 mia. og dagsværdien af selskabets gældsportefølje udgør kr. 554 mio. svarende til en Loan to value på 51,02%.



Copenhagen Capital A/S vil fortsætte opkøb af ejendomme til porteføljen som led i strategiplanen 'DOUBLE 2028'. Ejendomsmarkedet i København oplever en stigende aktivitet, trods fortsat usikre globale markedsforhold.

Copenhagen Capital A/S' opkøbsstrategi sker ud fra en række makroøkonomiske og demografiske overvejelser. Der fokuseres på ejendomme i Storkøbenhavn, der historisk har vist styrke i opgangstider og stabilitet i kriseperioder. Afgørende for investeringsbeslutningen er en høj grad af lejesikkerhed. Derfor købes primært boligejendomme, og i større omfang end hidtidigt erhvervsejendomme med gode udviklingsmuligheder, lejesikkerhed og positivt cash flow.

Markedsforholdene maner til forsigtighed, samtidig med, at ledelsen er opmærksomme på, at Copenhagen Capital A/S' solide økonomiske fundament giver en vis handlefrihed.

Periodens resultat

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår 2025 realiseret en omsætning på kr. 26,4 mio. mod kr. 24,6 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til lejestigninger som følge af stigning i nettoprisindekset og indfasning af markedslejeforhøjelser.

Personaleomkostninger er for halvåret opgjort til kr. 2,6 mio. tilsvarende kr. 2,1 mio. for 2024. Stigning skyldes erhvervelsen af aktiemajoriteten i NTR Holding A/S, som konsolideres ind i koncernregnskabet.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår 2025 forøget til kr. 17,4 mio. fra kr. 16,2 mio. for samme periode sidste år. Forbedringen er et resultat af selskabets øgede aktivitet samt omkostningsfokus. Overskudsgraden er opgjort til 66,0% hvilket er på niveau med samme periode sidste år (66,0%).

Periodens finansielle nettoudgifter var kr. 9,5 mio. mod kr. 8,3 mio. for samme periode sidste år. Stigningen skyldes refinansiering af koncernens lån. Hovedstolen af selskabets gældsportefølje er forøget fra kr. 575,3 mio. til kr. 579,3 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) lander for perioden på kr. 8,0 mio. (kr. 8,0 mio. 1. halvår 2024) og Copenhagen Capital A/S har i perioden opjusteret EBVAT forventningerne til kr. 17-19 mio. mod tidligere kr. 16-18 mio. for regnskabsåret 2025.

Der er for perioden realiseret et resultat for koncernen efter skat på kr. 13,3 mio. mod et overskud på kr. 15,3 mio. for samme periode sidste år.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet forøget med 13,2 mio. kr. fra værdien pr. 31. december 2024. Ændringen dækker over positive og negative reguleringer som primært henføres til:

➔ Modernisering af lejligheder

Der foretages løbende ombygning, renovering og udvikling af ejendommene. I perioden er etableringen af tagboliger på Ole Suhrs Gade igangsat.

➔ Øgede lejeindtægter

Lejemål under opførelse, ombygning eller genudlejning indregnes i DCF modellerne på baggrund af en forventet fremtidig leje. Når lejemålene efterfølgende udlejes justeres ejendommenes værdier i forhold til den faktiske opnåede leje.

➔ Afkastkrav

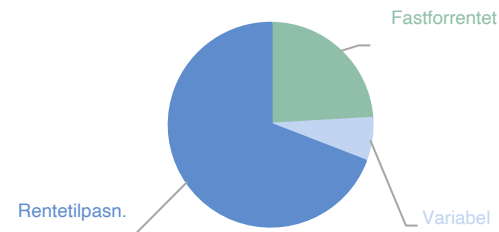
Drevet af udviklingen i markedet og løbende tilkendegivelser fra markedsdeltagere, er der foretaget justeringer af det samlede afkastkrav som for porteføljen er opgjort til 4,33% mod 4,30% i samme periode sidste år, hvilket vurderes værende markedskonformt. Afkastkravet på selskabets boliglejemål i København fastsat mellem 3,75% og 4,16%.

Værdireguleringen kan henføres til lejestigninger som følge af stigning i Nettoprisindekset og andre lejereguleringer, der samtidig reduceres som følge af de ændret markedsbestemte afkastkrav på porteføljen.

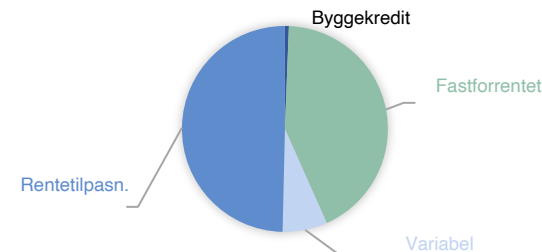
Dagsværdien af koncernens realkreditgæld er faldet med kr. 0,9 mio. i perioden, sammenlignet med kr. 1,6 mio. pr. 30. juni 2024. Der har i perioden været fokus på at refinansiere koncernens lån, hvor der er realiseret kursgevinster ved at konvertere fastforrentede lån til F3- og F5 lån og variable lån til F3- og F5 lån. Det vurderes, at fastforrentning fortsat udgør en strategisk sikkerhed for koncernens drift og fungerer som et hedge mod værdireguleringen af ejendomme. På baggrund af en vurdering af, at renten har nået sit toppunkt, er andelen af fastforrentede lån reduceret fra 43% til 24% af selskabets samlede gæld. Denne ændring er sket som led i en omlægning til rentetilpasningslån (F3 og F5), hvor både variable lån og fastforrentede lån er omlagt til rentetilpasningslån. Omlægningen af variable lån baseres på lavere rente, mens omlægningen af fastforrentede lån ses som et led i den løbende refinansiering af selskabet ejendomme.

Loan to value (gæld med ejendoms pant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi) udgør pr. den 30. juni 2025 51,0% i forhold 48,7% pr. den 30. juni 2024.

Egenkapitalen i koncernen udgør ultimo perioden kr. 472,0 mio. mod kr. 457,6 mio. pr. den 30. juni 2024.



Fordeling af samlet gæld pr. 30. juni 2025



Fordeling af samlet gæld pr. 30. juni 2024

ESG

Copenhagen Capital udarbejder ved afslutningen af hvert år en selvstændig ansvarlighedsrapport. Rapporten giver et indblik i selskabets ambitioner og tiltag indenfor Environmental, Social & Governance (ESG).

I Copenhagen Capital ser vi ansvarlighed som en hjørnesten i en god forretning, og vi arbejder derfor mod at løfte ejendommene og skabe en attraktiv arbejdsplads.

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

Med udgangspunkt i vores tre kerneværdier, arbejder vi ud fra følgende emner:

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

ENVIRONMENTAL

SOCIAL

GOVERNANCE

Ansvarlighedsrapporten 2024 kan læses på copenhagencapital.dk/esg

Copenhagen Capital anser ansvarlighed som noget, der arbejdes aktivt med i hverdagen. I første halvår har selskabet været involveret i flere ansvarlige aktiviteter.

I forbindelse med udgivelsen af Ansvarlighedsrapporten 2023 tilsluttede vi os ESG-rapporteringsværktøjet, Real ESG – The Real Estate Reporting Framework. Værktøjet skal bidrage til større transparens af ESG-data i ejendomsbranchen samt for at sikre konkret og sammenlignelig data. Vi arbejder fortsat ud fra dette framework til indhentning af data.

Selskabet udviklede samtidig en metode til indsamling af data for el-forbrug på alle ejendommenes fællesarealer. Denne metode bliver fortsat benyttet og vi har indtil videre indhentet data for de første 6 måneder af 2025.

Der arbejdes løbende på at få alle vores samarbejdspartnere (entreprenører og rådgivere) til at tilslutte sig vores leverandørpolitik.

Copenhagen Capital ønsker at bidrage til den grønne omstilling. Derfor fokuserer vi på at bevare, videreudvikle og optimere den eksisterende bygningsmasse. Selskabet investerer løbende i energioptimering af vores ejendomme for både at forbedre bygningernes klimaskærm og sikre den langsigtede værdiskabelse for både kunder og aktionærer.

I denne forbindelse er der udført udskiftning af vinduer på Stavangergade 6, København Ø. På Ole Suhrs Gade 13-15, København K, er der i første halvår af 2025, i forbindelse med etableringen af 4 nye taglejligheder, foretaget vedligeholdelse af facade og opgange samt udskiftning af vinduer og tag med isolering. Der er derudover opsat solceller på taget som skal forsyne ejendommen med fælles el.

Copenhagen Capitals A/S forretningsmodel vil fortsat tage udgangspunkt i at bevare eksisterende klassiske ejendomme, eftersom de er en del af historien og kulturarven, og fordi det er mere energivenligt at istandsætte og modernisere allerede eksisterende ejendomme end at bygge nye.



MARKEDSVILKÅR I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2025

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

I indeværende regnskabsperiode har flere makroøkonomiske markedsforhold ændret sig, hvilket kan medføre en ændring i fremtidige værdiansættelser af ejendomme. Rentemarkedet har i første halvår af 2025 vist tegn på øget stabilitet, der understøttes af fortsatte rentenedsættelser i Eurozonen og Danmark. Samtidig med, at der er sket flere succesfulde kapitalrejsninger blandt ejendomsselskaber, hvilket vidner om en fortsat interesse og tiltro til markedet. Antallet af transaktioner på ejendomsmarkedet har oplevet en markant stigning i første halvår af 2025, der primært er drevet af institutionel kapital.

De nye ejendomsskatter og dækningsafgifter har medført en stigning i omkostningerne relateret til driften af ejendommene. Hvor det er muligt, er der varslet lejestigninger som følge af de stigende skatter og afgifter. Selskabets ledelse overvåger markedsudviklingen nøje.

Beløb og væsentlige forudsætningerne for dagsværdiansættelsen fremgår af delårsrapportens note 2.



Bolig

Lejepriserne i København har været stigende i løbet af regnskabsperioden, samtidig med at andelen af ledige lejeboliger er faldet til det laveste siden 2014. Udviklingen underbygger det fortsat store behov for placering af midler i fast ejendom. Ledelsen i Copenhagen Capital A/S har reguleret det gennemsnitlige afkast på porteføljen med 0,03 procentpoint fra 4,30% til 4,33% i perioden fra 30. juni 2024 til 30. juni 2025. Selskabet følger markedsudviklingen tæt.



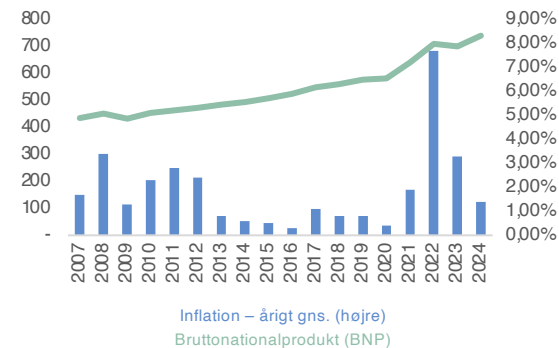
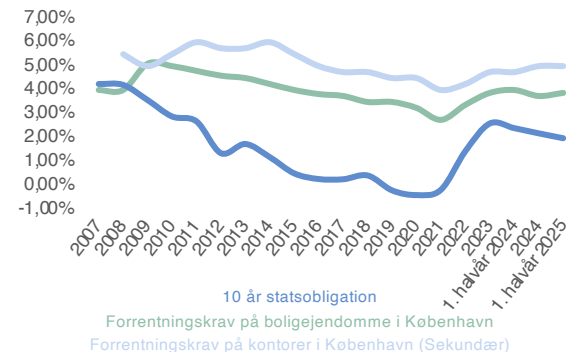
Kontor

Kontormarkedet i København oplever fortsat høj efterspørgsel, der er drevet af rekordhøj beskæftigelse og en tilbagevenden til kontoret. Lejeniveauerne er stabile, særligt på primære beliggenheder med moderne og bæredygtige faciliteter, mens der er stigende tomgang for ældre og sekundære kontorejendomme. Dette afspejles i en stigende afkastkrav.



Detail

Markedet for detail præges fortsat af høj tomgang, men der ses til stadigvæk en fortsat interesse for ejendomme med blandet anvendelse omkring Strøget, hvilket formentligt skyldes stigende afkastkrav på denne type ejendomme.



KØB OG SALG AF EJENDOMME

Køb og salg af ejendomme udgør en central del af Copenhagen Capitals forretningsaktiviteter.

Copenhagen Capital har gennem de seneste 7 år ved salg af ejendomme, solgt til en pris der har været mellem 10-20% over ejendommenes bogførte værdier. Der er her tale om ejendommene:

Nørrebrogade 90, København N
 Dannebrogsgade 15, København V
 Folkvarsvej 32/Yrsavej 4a, Frederiksberg C
 Reverdilsgræde 5, København V
 Peder Hvidtfeldts Stræde 13, København K
 Estersvej 12, Hellerup
 Møllegade 3, København N
 Frederikssundsvej 11, København N

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

Der er efter 30. juni 2025, indgået bindende aftale om køb af Heimdalsgade 35-37, København N.

Der er efter balancedagen indgået bindende aftale om køb af ejendommen beliggende Måløv Byvej 229, Måløv. Ejendommen overtages via NTR Holding A/S i løbet af Q3.

Der er ligeledes indgået aftale om køb af en centralt beliggende kontorejendom på ca. 1.200 m2. Ejendommen er fuldt udlejet og overtages i løbet af Q3.



FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

Copenhagen Capitals finansielle forventninger kan påvirkes af løbende ejendomshandler.

For hele 2025 har Copenhagen Capital A/S opjusteret forventningerne til et resultat (EBVAT) mellem kr. 17 mio. og 19 mio. (mod tidligere kr. 16-18 mio.) før værdiregulering af selskabets ejendomme og regulering af gæld til markedskurs.

Der sker løbende handel med ejendomme, hvilket kan påvirke resultatet.

UDSAGN OM FREMTIDEN

Forventninger til fremtiden er forbundet med risici og usikkerheder, og kan påvirkes af globale økonomiske forhold og markedstrends.

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder. Disse kan påvirkes af faktorer som eksempelvis globale økonomiske forhold samt øvrige væsentlige forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat afvige markant fra de forventninger, der angives i delårsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet om risikoforhold i koncernens årsrapport for 2024 samt til note 2 i denne delårsrapport.



AKTIEINFORMATION

Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 62.027.010 stk. aktier.

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	62.027.010 stk.
Nominel stykstørrelse	1 kr.
Antal ordinære aktier	49.019.913 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal præferenceaktier 2032	13.007.097 stk.
Fondskode	DK0061930641

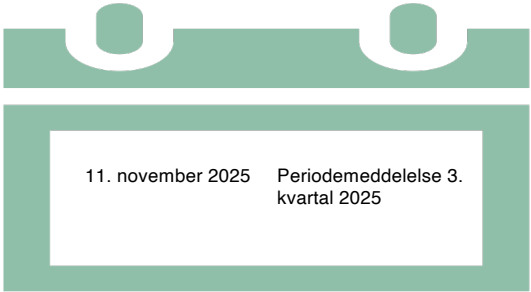
Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S med 62.027.010 stk. aktier á 1 kr. fordelt på 49.019.913 stk. stamaktier og 13.007.097 stk. 40% præferenceaktier 2032.

Ultimo perioden er kursen på stamaktien pr. stk. kr. 6,45, hvilket betød en stigning på 19,44%. Kursen pr. 30. juni 2024 var kr. 5,20. Der er i perioden ligeledes betalt kr. 0,06 i udbytte, hvorfor totalt afkastet det seneste år er opgjort til 25,19%

Ultimo perioden er kursen på 40% Præferenceaktien 2032 pr. stk. kr. 8,40, hvilket svarer til en stigning inkl. udbytte på 3,5%. Kursen pr. 30. juni 2024 var kr. 8,50 og der er i perioden udbetalt kr. 0,40 i udbytte.

FINANSKALENDER

Nedenfor vises finanskalender for 2025



UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER I 2025

Nedenfor ses overblik af udsendte selskabsmeddelelser i 2025.

6. januar 2025	Indberetning af ledende medarbejdes transaktion
6. januar 2025	Udnyttelse af warrants
	Foreløbigt resultat af frivilligt betinget overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S og forhøjelse og forlængelse af tilbuddet.
16. januar 2025	

24. januar 2025

10. februar 2025

6. marts 2025

9. april 2025

11. april 2025

15. april 2025

29. april 2025

5. maj 2025

5. maj 2025

5. maj 2025

20. maj 2025

4. juni 2025

4. juni 2025

18. juli 2025

Endeligt resultat af frivilligt betinget overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S samt fremsættelse af pligtmæssigt overtagelsestilbud. Offentliggørelse af pligtmæssigt tilbudsdokument til aktionærerne i NTR Holding A/S
Årsrapport 2024
Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
Foreløbigt resultat af pligtmæssigt overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S.
Endelige resultat af pligtmæssigt overtagelsestilbud til aktionærerne i NTR Holding A/S.
Referat af den ordinære generalforsamling
Storaktionærmeddelelse
Storaktionærmeddelelse
Indberetning af ledende medarbejders med nærtstående transaktioner
Periodemeddelelse for 1. kvartal 2025
Storaktionærmeddelelse
Storaktionærmeddelelse
Køb af ejendom og opjustering af guidance for 2025



INVESTORKONTAKT

Copenhagen Capital A/S arbejder for en åben og aktiv kommunikation med selskabets investorer.

Selskabet henviser aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede til www.copenhagencapital.dk/investor-relations/ som selskabet løbende opdaterer med relevante informationer.

Yderligere spørgsmål og henvendelser skal ske til:



Copenhagen Capital A/S



Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K



70 27 10 60



kontakt@copenhagencapital.dk



LEDELSESPÅTEGNING



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2025 for Copenhagen Capital A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2025.

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

København, den. 12. august 2025

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Peter Wilsbech Lottrup
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

DELÅRSRAPPORT 2025



DELÅRSRAPPORT 2025

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE ('000)

for perioden 1. januar – 30. juni 2025

		Koncern		
	Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Nettoomsætning		26.395	24.577	49.591
Driftsomkostninger ejendomme		-4.204	-4.219	-7.590
Bruttoresultat		22.191	20.358	42.001
Personaleomkostninger		-2.643	-2.075	-4.179
Andre eksterne omkostninger		-2.117	-2.005	-3.457
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-23	-54	-80
Resultat før finansielle poster (EBIT)		17.408	16.224	34.285
Finansielle indtægter		83	32	88
Finansielle omkostninger		-9.458	-8.298	-17.510
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		8.033	7.958	16.863
Dagsværdiregulering af ejendomme	3/4	7.340	8.912	848
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	8	857	1.560	-15.540

Koncern				
	Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Resultat før skat		16.230	18.430	2.171
Skat af årets resultat		-2.967	-3.147	5.120
Årets resultat/totalindkomst		13.263	15.283	7.291
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således:				
Copenhagen Capital		13.351	15.365	7.291
Minoritetsinteresser		-88	-81	0
Totalindkomst i alt		13.263	15.284	7.291
Resultat pr. aktie (EPS)		0,18	0,23	0,05
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)		0,18	0,23	0,05



BALANCE ('000)

pr. 30. juni 2025

Koncern				
Aktiver	Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	50	23
Goodwill	5	2.621	0	0
Investeringsejendomme	3/4	1.085.800	1.075.500	1.071.900
Langfristede aktiver		1.088.421	1.075.550	1.071.923
Andre tilgodehavender		2.410	415	760
Likvide beholdninger		30.603	6.123	8.780
Kortfristede aktiver		33.013	6.538	9.540
Aktiver i alt		1.121.434	1.082.088	1.081.463



BALANCE ('000)

pr. 30. juni 2025

Koncern				
Passiver	Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Aktiekapital		62.027	62.027	62.027
Overført resultat		409.207	394.456	386.367
Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S andel af egenkapital		471.234	456.483	448.394
Minoritetsinteresser		799	1.148	0
Egenkapital i alt		472.033	457.631	448.394
Realkreditgæld	8	542.188	503.847	529.415
Udskudt skat		61.262	69.655	61.984
Anden gæld	8	4.693	7.147	5.940
Langfristede forpligtelser		608.143	580.649	597.339

Koncern				
Passiver	Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Kortfristet del af realkreditgæld	8	7.146	6.730	7.169
Bankgæld		0	3.600	0
Skyldig skat		5.401	5.183	231
Leverandørgæld		1.338	651	899
Anden gæld		7.342	7.629	7.046
Deposita		20.032	20.015	20.385
Kortfristede forpligtelser		41.259	43.808	35.730
Passiver i alt		1.121.434	1.082.008	1.081.463



EGENKAPITALOPGØRELSE ('000)

pr. 30. juni 2025

2025	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital
Egenkapital primo	62.027	77.449	7.136	301.782	448.394	0	448.394
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	0	13.351	13.351	-88	13.263
Totalindkomst i alt	0	0	0	13.351	13.351	-88	13.263
Transaktioner med ejere							
Tingang minoriteter	0	0	0	0	0	887	887
Salg af egne aktier	0	0	0	16.624	16.624	0	16.624
Udbetaling af udbytte	0	0	-7.136	0	-7.136	0	-7.136
Transaktioner med ejere i alt	0	0	-7.136	16.624	9.488	0	10.375
Egenkapital pr. 30. juni 2025	62.027	77.449	0	331.757	471.233	799	472.033



EGENKAPITALOPGØRELSE ('000)

pr. 30. juni 2024

2024	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital
Egenkapital primo	70.711	77.450	4.270	316.073	468.504	1.229	469.733
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	0	15.365	15.365	-81	15.284
Totalindkomst i alt	0	0	0	15.365	15.365	-81	15.284
Transaktioner med ejere							
Kapitalnedsættelse	-8.684	0	0	0	-8.684	0	-8.684
Tilbagekøb af egne aktier	0	0	0	-14.432	-14.432	0	-14.432
Udbetaling af udbytte	0	0	-4.270	0	-4.270	0	-4.270
Transaktioner med ejere i alt	-8.684	0	-4.270	-14.432	-27.386	0	-27.386
Egenkapital pr. 30. juni 2024	62.027	77.450	0	317.006	456.483	1.148	457.631



PENGESTRØMSOPGØRELSE ('000)

for perioden 1. januar – 30. juni 2025

Koncern			
Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Årets resultat før skat	16.230	18.430	2.171
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme & gæld	-8.197	-10.472	14.692
Betalt eller modtaget skat	1.481	-1.636	-5.480
Andre reguleringer	9.397	8.320	17.503
Ændring i driftskapital	6 -2.514	-2.849	5.083
Modtagne finansielle indtægter og udbytter	83	32	88
Betalte finansielle omkostninger	-9.458	-8.298	-17.510
Pengestrømme fra driftsaktivitet	7.022	3.527	16.547
Køb af goodwill	5 -2.621	0	0
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	4 -6.560	-1.288	-5.752
Pengestrømme til investeringsaktivitet	-9.181	-1.288	-5.752

Koncern			
Note	1.halvår 2025	1.halvår 2024	2024
Optagelse af gæld	7 82.761	172.007	205.891
Afdrag på gæld	7 -69.154	-136.720	-175.261
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	-8.685
Betalt udbytte	-7.136	-4.270	-5.499
Køb/salg af egne aktier	16.624	-34.756	-26.084
Tilgang minoriteter	887	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	23.982	-3.739	-9.638
Årets pengestrømme	21.823	-1.500	1.157
Likvider primo	8.780	7.623	7.623
Likvider ultimo	30.603	6.123	8.780



NOTER



NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste årsregnskab for koncernen.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Vurderinger ved anvendelse af regnskabspraksis

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

Køb af ejendomsselskaber

Koncernen erhverver sædvanligvis 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 er på grundlag af denne vurdering klassificeret som køb af investeringsejendomme.

Måling af realkreditgæld til dagsværdi

Copenhagen Capital A/S investerer i ejendomme. Finansiering af koncernens investeringer sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. De enkelte ejendomme placeres i egne juridiske enheder. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til koncernens direktion og bestyrelse.

Klassifikation af præferenceaktier

De udestående præferenceaktier er klassificeret som et egenkapitalinstrument, idet udlodning af udbytte til præferenceaktierne skal besluttes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret samt at indløsning af præferenceaktierne alene kan besluttes af bestyrelsen. Ejere af præferenceaktierne har ingen indløsningsret. Der er således diskretionært fra selskabets side, hvorvidt udbyttebetaling til og indløsning af ejere af præferenceaktier skal ske, og der foreligger ikke nogen kontraktuel forpligtelse til at foretage betaling. På dette grundlag er præferenceaktier klassificeret som egenkapital.



Regnskabsmæssige skøn

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

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendomme bliver efter en turnusordning med 3-årig rotation vedtaget af bestyrelsen, foretaget af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International Danmark A/S. Der vurderes kun på årlig basis.

Op til årsafslutningen 2024 er følgende ejendomme vurderet: Ewaldsgade 6 (Kbh. N), Finsensvej 78 (Frb.), Heimdalsgade 39 (Kbh. N), Islevhusvej 31-33 (Brønshøj), Læderstræde 11A-E (Kbh. K). Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres på efter ejendommenes faktuelle forhold. I forbindelse med den næste helårsrapport vil yderligere ejendomme blive vurderet i overensstemmelse med turnusordningen.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for hver af koncernens ejendomme, hvor der for hvert enkelt år, tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, er under udvikling eller omfattet af BRL §19, stk. 2. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrullet inflation. Detaljerede oplysninger for de enkelte ejendomme, herunder følsomhedsanalyse, er vist i note 3 og ledelsesberetningen.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10-19 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, de forventes udført. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrejeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af koncernens finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. den 30. juni 2025, er koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af, at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.



Regnskabsmæssige skøn (fortsat)

Udskudte skatteaktiver

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

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at moderselskabet vil kunne anvende hele den fremførselsberettigede skattemæssige underskud inden for en 5-årig periode. Beløbet er indregnet i koncernens samlede udskudte skatteforpligtelse. I koncernen er der yderligere underskud til fremførsel i dattervirksomhederne. Disse indgår i beregningen af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst såvel som i sambeskatningsgrundlaget for koncernen og i koncernens udskudte skat i det omfang de forventes udnyttet inden for en 5-årig periode.

Goodwill

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der foretages ikke amortisering af goodwill. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill allokere til koncernens pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring.

Nøgletal

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

$$\text{Resultat pr. aktie} = \frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. antal stamaktier (IAS 33)}}$$

$$\text{Udvandet resultat pr. aktie} = \frac{\text{Resultat efter skat korrigeret for præferenceaktiernes udbytteret}}{\text{Udvandet gns. antal stamaktier (IAS 33)}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$$

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{(\text{Antal stamaktier ultimo} + \text{Antal 40\% præferenceaktier 2032 ultimo} - \text{egne aktier})}$$

$$\text{Børskurs/indre værdi} = \frac{\text{Børskurs ultimo}}{\text{Indre værdi pr. aktie}}$$

$$\text{Price earnings (PE)} = \frac{\text{Resultat pr. aktie}}{\text{Børskurs ultimo}}$$

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Omsætning}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Rentedækning} = \frac{\text{Renteomkostninger}}{\text{EBIT}}$$

$$\text{Loan to value} = \frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Investerings ejendomme}}$$

$$\text{Dagsværdi pr. m2} = \frac{\text{Total antal m2}}{\text{Investerings ejendomme}}$$

Primo egenkapital i selskabets første regnskabsperiode som børsnoteret 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 halvårige egenkapitalopgørelser i perioden.

3. INVESTERINGSEJENDOMME

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

Oplyst i tkr. ('000)	Ejendomsværdi	m2 total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	38.300	1.072	982	90	35.728	3,66%	16.000	41,78%
Fanøgade 35-37, København Ø	39.400	1.072	1.072	-	36.754	4,00%	19.000	48,22%
Finsensvej 78, Frederiksberg	74.700	2.071	-	2.071	36.070	5,00%	42.000	56,22%
Heimdalsgade 39, København N	114.100	4.770	1.185	3.585	23.920	4,84%	56.500	49,52%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	74.200	2.082	1.552	530	35.639	4,16%	37.800	50,94%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	34.600	1.421	900	521	24.349	4,57%	16.900	48,84%
Købmagergade 61, København K	57.300	814	471	343	70.393	4,47%	22.900	39,97%
Læderstræde 11, København K	105.100	2.117	1.557	560	49.646	4,11%	59.100	56,23%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	32.100	471	320	151	68.153	4,20%	11.800	36,76%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	68.800	2.128	1.816	312	32.331	3,84%	37.100	53,92%
Prinsessegade 61-63, København K	51.800	1.393	1.219	174	37.186	4,06%	28.900	55,79%
Rådmandsgade 43-45, København N	63.300	2.684	607	2.077	23.584	5,14%	30.800	48,66%
Skindergade 40, København K	35.300	898	898	-	39.310	4,00%	16.400	46,46%
Stadionvej 92-94, Glostrup	69.500	2.332	2.332	-	29.803	4,50%	44.900	64,60%
Stavangergade 6, København Ø	101.000	2.455	2.205	250	41.141	3,83%	51.200	50,69%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	30.100	1.014	1.014	-	29.684	4,13%	14.500	48,17%
Vestergade 4-6, København K	96.200	2.092	956	1.136	45.985	4,35%	44.700	46,47%
Total	1.085.800	30.886	19.086	11.800	35.115	4,33%	550.500	50,70%



3. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

Budgetterne omfatter mellem 10-19 år, afhængig af om ejendommen er fuldt modnet, eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle diskonteringsrenten inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetteret tal tager udgangspunkt i tallene fra år 1 i DCF-beregningen.

Følsomheden ved ændring i de oplyste ikke-observerbare input er oplyst eksklusive skatteeffekt. Oplysninger om årets tilgange, dagsværdireguleringer mv., fremgår af tabellen i note 4. Følsomheden i form af +/- 0,5% udtrykker ændringen i dagsværdier som følge af ændret afkastkrav eller ændring i skøn.

Oplyst i tkr. ('000)	Budget indtægter	Budget omk.	Budget Cash-flow	Budget CAPEX og øvr.	Vægtet afkastkrav	Afkast ændret -0,50%	Afkast ændret +0,50%
Ewaldsgade 6, København N	1.551	- 481	1.070		3,66%	6.663	- 5.050
Fanøgade 35-37, 2100 København Ø	1.916	- 461	1.455		4,00%	5.572	- 4.335
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.760	- 120	3.640		5,00%	8.062	- 6.644
Heimdalsgade 39, København N	6.058	- 656	5.402		4,84%	13.046	- 10.637
Ingemannsvej 3A-C, 1964 Frederiksberg	3.575	- 824	2.751		4,16%	10.307	- 8.037
Islevhusvej 31-33, 2700 Brønshøj	1.896	- 465	1.431		4,57%	4.458	- 3.546
Købmagergade 61, København K	2.619	- 269	2.350		4,47%	7.377	- 5.813
Læderstræde 11, København K	4.747	- 531	4.216		4,11%	14.344	- 11.214
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.532	- 188	1.344		4,20%	4.246	- 3.358
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	3.170	- 792	2.378	-5.900	3,84%	11.424	- 9.362
Prinsessegade 61-63, København K	2.490	- 718	1.772		4,06%	7.836	- 6.040
Rådmandsgade 43-45, 2200 København N	3.524	- 713	2.811		5,14%	6.926	- 5.730
Skindergade 40, København K	1.679	- 216	1.463	-1.500	4,00%	5.256	- 4.033
Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup	3.747	- 679	3.068		4,50%	8.505	- 6.835
Stavangergade 6, København Ø	3.967	- 641	3.326		3,83%	16.099	- 12.297
Ulrikkenborg Allé 13-17, Lyngby	1.636	- 527	1.109		4,13%	4.409	- 3.382
Vestergade 4-6, København K	4.789	- 678	4.111		4,35%	12.251	- 9.736
Total	52.656	- 8.959	43.697	-7.400	4,33%	147.481	- 116.049



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

2025 ('000)	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	819.736	905
Tilgang, køb	0	0
Tilgang, forbedringer	6.560	0
Afgang, salg	0	0
Kostpris ultimo	826.296	905
Af- og nedskrivninger primo	0	-882
Tilgang, køb	0	0
Afgang, salg	0	0
Årets afskrivning	0	-23
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-905
Dagsværdiregulering primo	252.164	0
Dagsværdiregulering i året	7.340	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	259.504	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.085.800	0



5. IMMATERIELLE AKTIVER

2025 ('000)	Goodwill
Kostpris primo	0
Tilgang, køb	2.621
Tilgang, forbedringer	0
Afgang, salg	0
Kostpris ultimo	2.621
Af- og nedskrivninger primo	0
Tilgang, køb	0
Afgang, salg	0
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdiregulering primo	0
Dagsværdiregulering i året	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.621



6. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	0	123
Ændring i andre tilgodehavender	-1.650	454
Ændring i deposita	-353	-95
Ændring i anden gæld	-511	-3.332
Ændring i driftskapital	-2.514	-2.849

7. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	Koncern	
	2025	2024
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	536.583	490.413
Provenu ved optagelse af gæld	82.761	172.007
Afdrag på gæld	-69.154	-136.720
Ændringer i pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	13.607	35.287
Ændringer i dagsværdi	-857	-2.075
Ikke-kontante ændringer	-857	-2.075
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	549.333	523.625



8. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 3,23% (For hele 2024: 2,79%).

Koncernens lån med pant i faste ejendomme er pr. balancedagen fordelt med:

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån:	193.434 tkr. (33%)
Rentetilpasningslån:	345.481 tkr. (60%)
Variable eller Cibox6 lån:	40.394 tkr. (7%)

Gældens ydelser forfalder som følgende:

Indenfor 1 år:	25.244 tkr.
Indenfor 1-5 år:	107.954 tkr.
Efter 5 år:	697.498 tkr.

9. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er efter balancedagen indgået bindende aftale om køb af ejendommen beliggende Heimdalsgade 35-37, København N. Ejendommen overtages i løbet af Q3.

Der er efter balancedagen indgået bindende aftale om køb af ejendommen beliggende Måløv Byvej 229, Måløv. Ejendommen overtages via NTR Holding A/S i løbet af Q3.

Der er ligeledes indgået aftale om køb af en centralt beliggende kontorejendom på ca. 1.200 m2. Ejendommen er fuldt udlejet og overtages i løbet af Q3.

Der er ikke yderligere væsentlige begivenheder efter balancedagen.

