

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 18. august 2026
Udsteder Copenhagen Capital A/S
Kontaktperson Direktør Rasmus Greis
Antal sider 36

Copenhagen Capital A/S – Delårsrapport for 2. halvår 2026 – opjusterer forventningerne til værdireguleringer

Bestyrelsen i Copenhagen Capital A/S har i dag behandlet og godkendt koncernens ikke-reviderede delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2026.

På baggrund af udviklingen i første halvår opjusterer Copenhagen Capital A/S forventningen til årets værdireguleringer til kr. 35-50 mio. mod tidligere kr. 25-40 mio. Forventningen til resultat før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) fastholdes på kr. 24-27 mio., mens forventningen til resultat før skat løftes til kr. 59-77 mio. mod tidligere kr. 49-67 mio. Forventningerne kan påvirkes af løbende ejendomshandler samt udviklingen på rente-, kredit- og ejendomsmarkederne.

Af delårsrapporten kan følgende fremhæves:

- Omsætningen i 1. halvår 2026 udgjorde kr. 35,0 mio. mod kr. 26,4 mio. i samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde kr. 26,0 mio. mod kr. 17,4 mio. i 1. halvår 2025.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) udgjorde kr. 13,1 mio. mod kr. 8,0 mio. i samme periode sidste år.
- Resultat før skat udgjorde kr. 42,1 mio. mod kr. 16,2 mio. i 1. halvår 2025, mens periodens resultat efter skat udgjorde kr. 51,3 mio. mod kr. 13,3 mio.
- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgjorde kr. 27,4 mio., mens dagsværdiregulering af realkreditgæld udgjorde kr. 1,1 mio.
- Koncernens egenkapital udgør kr. 623,3 mio. pr. 30. juni 2026 mod kr. 472,0 mio. pr. 30. juni 2025.
- Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør kr. 1.459,9 mio. pr. 30. juni 2026. Den rentebærende gæld udgør kr. 745,6 mio., svarende til en Loan to value på 51,1%.
- Resultat pr. aktie (EPS) udgør kr. 0,98, og udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) udgør kr. 0,78. Indre værdi pr. aktie er opgjort til kr. 9,52.

Driften af ejendommene forløber som forventet, og porteføljen er fortsat præget af lav tomgang. Selskabet har i perioden haft fokus på løbende drift, udvikling og optimering af porteføljen.

- I marts 2026 overtog Copenhagen Capital A/S i samarbejde med Tokara Ventures ejendommen Dag Hammarskjölds Allé 13, 2100 København Ø. Copenhagen Capitals ejerandel udgør 40%.
- Privatiseringen af Stationvej 92-94, 2600 Glostrup, fortsætter planmæssigt. I første halvår er fire ejerlejligheder overdraget for samlet kr. 16,3 mio. Der er yderligere solgt tre ejerlejligheder for samlet ca. kr. 14 mio., som overdrages i 2. halvår 2026.
- Der arbejdes samtidig videre med udviklingen af selskabets eksisterende ejendomme, herunder området omkring Heimdalsgade 35-39, København N samt udviklingsmulighederne i Måløv.

"Første halvår viser en stærk udvikling i Copenhagen Capital. Vi løfter omsætningen, øger EBVAT og fortsætter samtidig den aktive udvikling af porteføljen. Det understøtter vores strategi og giver os grundlag for at opjustere forventningen til årets værdireguleringer.

Med en ejendomsportefølje på knap kr. 1,5 mia., en egenkapital på over kr. 600 mio. og fortsat lav tomgang har vi et solidt fundament for den videre eksekvering af DOUBLE 2028. Vi vil fortsat have fokus på attraktive investeringer og aktiv udvikling af vores eksisterende ejendomme." udtaler direktør Rasmus Greis.

Med venlig hilsen

Copenhagen Capital A/S
Direktør Rasmus Greis
Telefon: +45 70 27 10 60
E-mail: rg@copenhagencapital.dk

Copenhagen
Capital

DELÅRSRAPPORT

1. januar – 30. juni 2026



INDHOLD

INDHOLD	2
SELSKABSOPLYSNINGER	3
HOVED- OG NØGLETAL	5
LEDELSESBERETNING	8
LEDELSESPÅTEGNING	18
DELÅRSRAPPORT 2026	20
NOTER	27



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

Bestyrelse

Christian Rossing Lønborg
(formand)

Peter Wilsbech Lottrup
(medlem)

Paul Wissa Hvelplund
(medlem)

Sarah-Alice Skade-
Rasmussen
(medlem)

Direktion

Rasmus Bonde Greis
Direktor

Revision

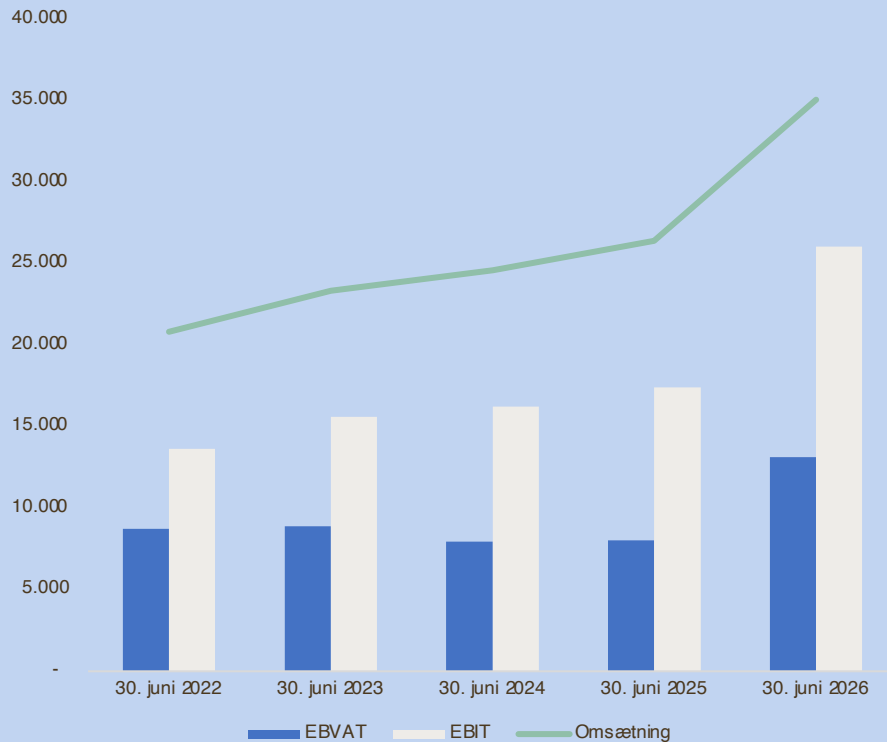
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup



HOVED- OG NØGLETAL



HOVED- OG NØGLETAL



OMSÆTNING

1. halvår 2026:

35,0 mio. kr.

1. halvår 2025: 26,4 mio. kr.

2025: 58,4 mio. kr.

INVESTERINGSEJENDOMME

1. halvår 2026:

1.459,9 mio. kr.

1. halvår 2025: 1.085,8 mio. kr.

2025: 1.445,4 mio. kr.

EGENKAPITAL

1. halvår 2026:

623,3 mio. kr.

1. halvår 2025: 472,0 mio. kr.

2025: 582,3 mio. kr.



Resultatopgørelse		1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025	Regnskabsrelaterede nøgletal		1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Nettoomsætning	kr. '000	35.032	26.395	58.393	Egenkapitalforrentning (ROE)	%	8,51	2,82	16,31
Bruttoresultat	kr. '000	31.214	22.191	50.918	Soliditet	%	41,69	42,09	40,22
Resultat før finansielle poster (EBIT)	kr. '000	26.011	17.408	40.036	Loan to value	%	51,07	51,02	50,16
Resultat før kurs og værdireg. (EBVAT)	kr. '000	13.133	8.033	18.660	Ændring Investeringsejendomme				
Totalindkomst i alt	kr. '000	51.342	13.263	84.143	+0,5% afkastkrav	kr. '000	-143.700	-116.761	-146.200
					Ændring Investeringsejendomme	kr. '000	178.500	146.768	184.600
					-0,5% afkastkrav				
					Vægtet afkastkrav	%	4,62	4,33	4,63
Balance					Aktierelaterede nøgletal				
Egenkapital for minoriteter	kr. '000	623.292	471.234	582.275	Aktiekurs stamaktie ultimo	kr.	7,25	6,45	6,65
Minoriteter	kr. '000	0	799	904	Aktiekurs 40% præferenceaktie 2032				
Balancesum	kr. '000	1.495.120	1.121.434	1.449.972	ultimo	kr.	8,25	8,40	8,25
Investeringsejendomme	kr. '000	1.459.900	1.085.800	1.445.410	Indre værdi pr. aktie (BVPS)	kr.	9,52	7,72	8,85
Kortfristede aktiver	kr. '000	22.231	33.013	3.972	Børskurs/indre værdi (P/BV)		0,76	0,84	0,75
Rentebærende gæld	kr. '000	745.622	554.026	725.372	Resultat pr. aktie (EPS)	kr.	0,98	0,18	1,18
Pengestrømme					Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	kr.	0,78	0,18	1,18
Driftsaktiviteter (CFFO)	kr. '000	6.253	7.022	33.699	Antal stamaktier ultimo	stk. '000	49.020	49.020	49.020
Investeringsaktiviteter (CFFI)	kr. '000	905	-9.181	-282.054	Antal 40% præferenceaktier 2032	stk. '000	16.480	13.007	16.599
Finansieringsaktiviteter (CFFF)	kr. '000	10.133	23.982	242.284	Antal aktier ultimo	stk. '000	65.500	62.027	65.619
I alt	kr. '000	17.290	21.823	-6.071	Markedsværdi for aktier	kr. '000	491.354	425.438	452.925



LEDELSESBERETNING



LEDELSESBERETNING

OVERBLIK

Copenhagen Capital A/S har i perioden haft fokus på erhvervelse af en ejendom samt den løbende drift. Organisationen er veldrevet, og driften forløber som forventet.

Koncernen har i 1. halvår af 2026 erhvervet Dag Hammarskjölds Allé 13, med en ekstern investor. Copenhagen Capitals andel udgør 40%. Selskabet påbegyndte i 2025 frasalget af Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup, som ejerlejligheder. Der er ved skæringsdatoen indgået aftale om salg af syv ejerlejligheder, hvoraf de 3 overdrages 2. halvår 2026. Ejendomsmarkedet følges fortsat nøje, og der føres løbende overvejelser om køb og salg af ejendomme.

Selskabet har i perioden haft fortsat fokus på en stabil og positiv drift af porteføljen, der stadig er præget af lav tomgang. Porteføljen udvikles og optimeres løbende, hvor der aktuelt arbejdes på omdannelsen af området omkring Heimdalsgade, 2200 København N.

I januar 2026 overtog Copenhagen Capital A/S de resterende aktier i NTR Holding A/S, og ejer derfor nu alle A- og B-aktier. Selskabet er efterfølgende blevet omdannet til et internt finansieringsselskab. I den forbindelse er der indregnet et udskudt skatteaktiv på ca. 15 mio. kr. vedrørende fremførbare skattemæssige underskud, som forventes udnyttet mod fremtidig skattepligtig indkomst.

Selskabets aktiekapital udgør i alt nominelt kr. 65.799.913. Aktiekapitalen er opdelt i nominelt kr. 49.019.913 stamaktier og nominelt kr. 16.780.000 40% præferenceaktier 2032. Koncernen ejer 300.000 40% præferenceaktier 2032.

Ejendomsporteføljen udgør pr. statusdagen kr. 1,46 mia. og dagsværdien af selskabets gældsportefølje udgør kr. 0,75 mia. svarende til en Loan to value på 51,07%.



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.

Ledelsen er opmærksom på, at Copenhagen Capital A/S' solide økonomiske fundament giver en vis handlefrihed.

Periodens resultat

Copenhagen Capital A/S har i 1. halvår af 2026 realiseret en omsætning på kr. 35,0 mio. mod kr. 26,4 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til de opkøb, der blev foretaget i 2025.

Personaleomkostninger er for halvåret opgjort til kr. 3,2 mio. mod kr. 2,6 mio. i samme periode i 2025. Der er i 1. halvår bl.a. afholdt udgifter til fratrædende medarbejdere, som er opsagt i forbindelse med erhvervelsen af NTR Holding koncernen.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 1. halvår af 2026 forøget til kr. 26,0 mio. fra kr. 17,4 mio. for samme periode sidste år. Forbedringen er et resultat af selskabets øgede aktivitet samt omkostningsfokus. Overskudsgraden er opgjort til 74,3%, hvilket er en stigning sammenlignet med samme periode sidste år (66,0%).

Periodens finansielle nettoudgifter er øget til kr. 12,9 mio. sammenlignet med kr. 9,5 mio. for samme periode sidste år. Hovedstolen af selskabets gældsportefølje er forøget fra kr. 579,3 mio. til kr. 761,0 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør kr. 13,1 mio. mod kr. 8,0 mio. i 1. halvår af 2025. Copenhagen Capital fastholder forventningen om et EBVAT på 24-27 mio. for hele 2026.

Der er for perioden realiseret et resultat før skat på kr. 42,1 mio. mod kr. 16,2 mio. for samme periode sidste år. Som konsekvens heraf justeres forventningerne til årets værdireguleringer til kr. 35-50 mio. (tidligere kr. 25-40 mio.)

Det samlede resultat før skat løftes til intervallet kr. 59-77 mio. (tidligere kr. 49-67 mio.)



Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er netto blevet forøget med 14,5 mio. kr. fra værdien pr. 31.12.2025. 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 omdannelsen af Heimdalsgade 35-39 igangsat, ligesom et enkelt lejemål på Prinsessegade 61 er moderniseret.

➡ **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 faktisk opnåede leje.

➡ **Afkastkrav**

Afkastkravet er uændret og udgør 4,62% pr. 31.12.2025. Det vurderes som værende markedskonformt. Afkastkravet på selskabets boliglejemål i København er fastsat mellem 3,75% og 4,16%.



Værdireguleringen kan henføres til lejestigninger ved genudlejning af selskabets erhvervslejemål på Heimdalsgade 35-39 samt andre lejereguleringer. Der er i perioden foretaget værdireguleringer af ejendommene på Gammel Strand 46, 1202 København K og Heimdalsgade 35-39 2200 København N, da selskabet i løbet af 2026 er påbegyndt omdannelsen af ejendommene og derigennem forventer forandringer i ejendommenes udlejningscases. Samtidig er der frasolgt fire ejerlejligheder på Stadionvej 92-94 for samlet kr. 16,3 mio. Der er solgt yderligere tre for en samlet værdi på kr. 14 mio., som overdrages i 2. halvår 2026.

Selskabet har i løbet af perioden påbegyndt volumenstudier for at kortlægge eventuelle byggemuligheder ved ejendommen på Måløv Byvej 229, 2760 Måløv. Der er endnu ikke truffet beslutninger om endelige projekter, hvorfor der ikke er indregnet værdireguleringer af ejendommen i tallene for perioden.



Koncernen har i første halvår 2026 fortsat haft fokus på en aktiv styring af finansieringsstrukturen. I perioden er der ved omlægning af finansiering realiseret kursgevinster på i alt 7.1 mio. kr. Omlægningerne indgår i den løbende optimering af koncernens finansiering med fokus på finansieringsomkostninger, budgetsikkerhed og rentebinding.

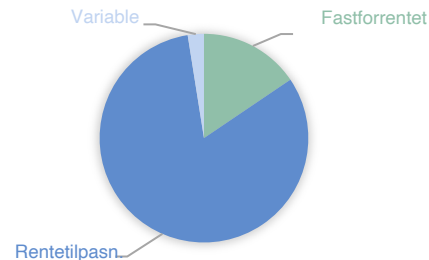
Pr. 30. juni 2026 udgør koncernens realkredit- og bankgæld med pant i faste ejendomme 761,0 mio. kr., mens gældens dagsværdi udgør 745,6 mio. kr. Forskellen mellem nominel restgæld og dagsværdi udgør dermed 15,4 mio. kr. mod 21,1 mio. kr. pr. 31. december 2025. Forskellen er således reduceret med 5,6 mio. kr. i første halvår. Den gennemsnitlige rente og bidrag udgør samlet 3,3%.

Koncernens finansiering er pr. 30. juni 2026 fordelt med 14% fastforrentede lån, 83% rentetilpasningslån og 3% variable lån. Andelen af fastforrentede lån er dermed reduceret fra 24% pr. 30. juni 2025.

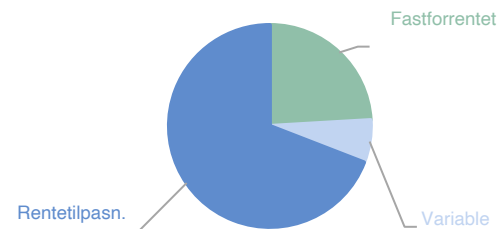
Ledelsen tilstræber en finansieringsstruktur med balance mellem budgetsikkerhed, rentebinding og finansieringsomkostninger. En gennemsnitlig rentebinding på omkring 10 år vurderes over tid at være hensigtsmæssig. Porteføljens aktuelle rentebinding på 5,7 år ligger under dette niveau, og der vil ved kommende refinansieringer være fokus på at øge rentebindingen, når markedsvilkårene er attraktive. Samtidig vurderes 20- og 30-årig fastforrentning aktuelt at være relativt dyr i forhold til kortere rentebinding, blandt andet som følge af værdien af muligheden for indfrielse til kurs 100.

Loan to value, opgjort som gæld med ejendomspant i forhold til ejendomsporteføljens dagsværdi, udgør pr. 30. juni 2026 51,1% mod 51,0% pr. 30. juni 2025.

Egenkapitalen i koncernen udgør ultimo perioden 623,3 mio. kr. mod 472,0 mio. kr. pr. 30. juni 2025.



Fordeling af samlet gæld pr. 30. juni 2026



Fordeling af samlet gæld pr. 30. juni 2025



ESG

Hvert år udarbejder Copenhagen Capital en selvstændig ansvarlighedsrapport. Rapporten giver et indblik i selskabets arbejde inden for Environmental, Social & Governance (ESG).

Copenhagen Capital anser ansvarlighed som sund fornuft og god forretning, og der arbejdes løbende med at udvikle vores ejendomme samt at 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



Ansvarlighedsrapporten 2025 kan læses på copenhagencapital.dk/esg

I Copenhagen Capital arbejdes der aktivt med ansvarlighed i hverdagen. I løbet af første halvår har selskabet været involveret i en række bæredygtighedsaktiviteter.

Selskabet har siden 2023 udgivet en årlig Ansvarlighedsrapport i forbindelse med afslutningen af året. Ansvarlighedsrapporten udarbejdes på baggrund af ESG-rapporteringsværktøjet, Real ESG – The Real Estate Reporting Framework.

I lighed med tidligere år har vi også i år benyttet vores el-dataindsamlingsmetode og vi har indtil videre indhentet data for de første 6 måneder af 2026. Dertil er vi i år yderligere begyndt at indhente data for vores solceller, der er placeret på tre af vores ejendomme.

Det er fortsat et mål at få alle vores samarbejdspartnere (entreprenører og rådgivere) til at tilslutte sig vores leverandørpolitik.

Den grønne omstilling er vigtig for Copenhagen Capital. Derfor fokuserer vi på at bevare, videreudvikle og optimere den eksisterende bygningsmasse. Hvor det er nødvendigt, investerer selskabet løbende i energioptimering af ejendommene. Dermed kan vi både forbedre bygningernes klimaskærm og sikre den langsigtede værdiskabelse for kunder og aktionærer.

I 2026 vil selskabet have fokus på området omkring Heimdalsgade 35-39, 2200 København N. Her har vi et ønske om at bidrage til den positive sociale udvikling af området, blandt andet ved at fjerne det eksisterende hegn mod Superkilen og ved at omdanne gården i nummer 39 til et bilfrit areal med grønne omgivelser.

For os er respekten for den eksisterende ejendomsmasse en hjørnesten i vores forretningsmodel. Omkring 60% af vores portefølje har en SAVE-værdi på mellem 1-4 eller er klassificeret som fredet. Derfor tager vores arbejde udgangspunkt i at bevare ejendomme, der er en del af vores historie og kulturarv

MARKEDSVILKÅR I PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2026

Udviklingen i ejendomsmarkedet og værdiansættelse af koncernens ejendomme

Første halvår 2026 har været præget af fortsat investorinteresse, men også betydelig geopolitisk og rentemæssig usikkerhed. Konflikten i Mellemøsten medførte markante udsving i energipriserne, hvilket påvirkede inflations- og renteforventningerne og øgede investorernes fokus på finansiering og risikopræmier. Det danske transaktionsmarked har været aktivt, men på et lavere niveau end første halvår 2025. Bolig-ejendomme har fortsat været det dominerende investeringssegment.

Storkøbenhavn er fortsat blandt de mest efterspurgte områder, understøttet af befolkningstilvækst, begrænset nybyggeri og stærke bruger- og boligmarkeder. Investorernes fokus er fortsat rettet mod ejendomme med robuste og forudsigelige cash flows, mens kvalitet, beliggenhed og finansieringsvilkår har fået større betydning for prisfastsættelsen.



Bolig

Bolig er fortsat det mest efterspurgte investeringssegment. I første kvartal udgjorde boligsegmentet omkring halvdelen af den samlede danske transaktionsvolumen, og konkurrencen om attraktive ejendomme er fortsat høj trods den geopolitiske usikkerhed.



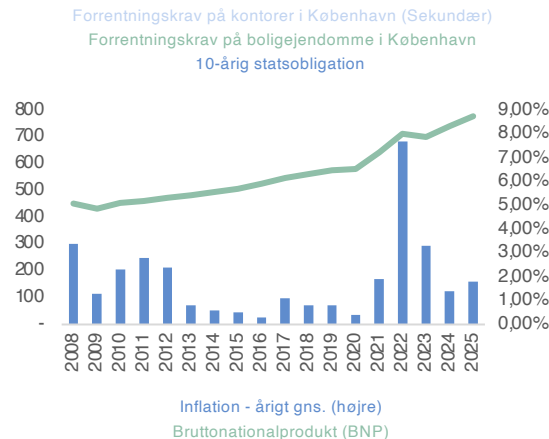
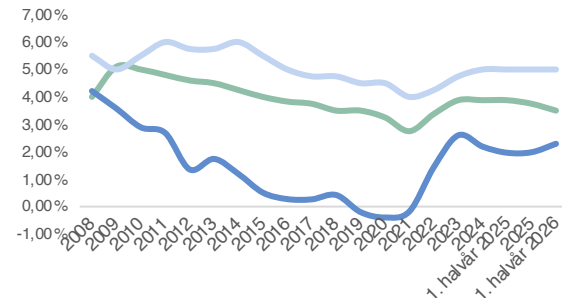
Kontor

Interessen for kontorejendomme er steget fra de lave aktivitetsniveauer i de foregående år. Investeringsaktiviteten var stigende i første kvartal 2026, om end fra et lavt udgangspunkt, og investorernes efterspørgsel er fortsat koncentreret om attraktive beliggenheder og ejendomme af høj kvalitet.



Detail

Detailmarkedet i København har udviklet sig positivt. Antallet af udlejninger er steget, genudlejningstiderne er blevet kortere, og tomgangen er faldet i Region Hovedstaden. Efterspørgslen er især koncentreret om attraktive handelsgader og veldrevne ejendomme med konkurrencedygtige lejevilkår.



Beløb og væsentlige forudsætninger for dagsværdiansættelsen fremgår af delårsrapportens note 3.



KØB OG SALG AF EJENDOMME

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

Selskabet påbegyndte i 2025 privatiseringen af Stadionvej 92-94, 2600 Glostrup. På skæringsdatoen var der indgået købsaftaler om syv ejerlejligheder. Salgene sker til en værdi på ca. 20% over den bogførte værdi.

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

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

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

Den 1. marts 2026 overtog Copenhagen Capital ejendommen beliggende på Dag Hammarskjölds Allé 13, 2100 København Ø. Købet blev foretaget med Tokara Ventures som majoritetsejer.

FORVENTNINGER TIL HELE ÅRET

Copenhagen Capitals finansielle forventninger kan påvirkes af ejendomshandler.

For hele 2026 forventer Copenhagen Capital A/S fortsat et EBVAT på mellem kr. 24-27 mio. (uændret)

Selskabet justerer forventningerne til årets værdireguleringer til kr. 35-50 mio. (tidligere kr. 25-40 mio.)

Det samlede resultat før skat løftes til intervallet kr. 59-77 mio. (tidligere kr. 49-67 mio.)

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 2025 samt til note 2 i denne delårsrapport.



AKTIEINFORMATION

*Copenhagen Capital A/S er noteret på Nasdaq
Copenhagen A/S med 65.799.913 stk. aktier.*

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Aktiekapital	65.799.913 stk.
Nominel stykstørrelse	1 kr.
Antal stamaktier	49.019.913 stk.
Fondskode	DK0060093607
Antal 40% præferenceaktier 2032	16.780.000 stk.
Fondskode	DK0061930641
Egne 40% Præferenceaktier 2032	300.000 stk

Ultimo perioden var kursen på stamaktien pr. stk. kr. 7,25, hvilket betød en stigning inklusiv udbytte på 9,92%. Kursen pr. 31. december 2025 var 6,65 og der er i perioden betalt kr. 0,06 i udbytte.

Ultimo perioden var kursen på 40% Præferenceaktien 2032 pr. stk. kr. 8,25, hvilket svarer til en stigning inkl. udbytte på 4,85%. Kursen pr. 31. december 2025 var kr. 8,25 og der er i perioden udbetalt kr. 0,40 i udbytte.

FINANSKALENDER



UDSENDTE SELSKABSMEDDELELSER I 2026

6. januar 2026	Storaktionærmeddelelse
6. februar 2026	Køb af ejendom
3. marts 2026	Årsrapport 2025
30. marts 2026	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
28. april 2026	Referat af den ordinære generalforsamling i Copenhagen Capital A/S
12. maj 2026	Kvartalsopdatering for 1. kvartal 2026



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 kan rettes 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 2026 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 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2026.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for 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 18. august 2026

Direktionen:

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Bestyrelsen:

Christian Rossing Lønberg
Bestyrelsesformand

Paul Wissa Hvelplund
Bestyrelsesmedlem

Peter Wilsbech Lottrup
Bestyrelsesmedlem

Sarah-Alice Skade-Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

DELÅRSRAPPORT 2026



DELÅRSRAPPORT 2026

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE ('000)

for perioden 1. januar – 30. juni

Koncern				
	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Nettoomsætning		35.032	26.395	58.393
Driftsomkostninger ejendomme		-3.818	-4.204	-7.475
Bruttoresultat		31.214	22.191	50.918
Personaleomkostninger		-3.178	-2.643	-5.480
Andre eksterne omkostninger		-1.995	-2.117	-5.379
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-29	-23	-23
Resultat før finansielle poster (EBIT)		26.011	17.408	40.036
Finansielle indtægter	7		83	302
Finansielle omkostninger		-12.886	-9.458	-21.678
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		13.133	8.033	18.660
Dagsværdiregulering af ejendomme	3/4	27.395	7.340	85.734
Dagsværdiregulering af realkreditgæld	7	1.110	857	2.854
Resultatandel af associeret virksomhed		428	0	0

Koncern				
	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Resultat før skat		42.066	16.230	107.248
Skat af årets resultat		9.276	-2.967	-23.069
Årets resultat/totalindkomst		51.342	13.263	84.143
Årets resultat/totalindkomst er fordelt således:				
Copenhagen Capital A/S		51.342	13.351	84.179
Minoritetsinteresser		0	-88	-36
Totalindkomst i alt		51.342	13.263	84.143
Resultat pr. aktie (EPS)		0,98	0,18	1,18
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D)		0,78	0,18	1,18



BALANCE ('000)

pr. 30. juni

Koncern				
Aktiver	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	561	0	590
Goodwill		0	2.621	0
Investeringsjendomme	3/4	1.459.900	1.085.800	1.445.410
Kapitalandele i associeret virksomhed		12.428	0	0
Langfristede aktiver		1.472.889	1.088.421	1.446.000
Andre tilgodehavender		2.232	2.410	1.263
Likvide beholdninger		19.999	30.603	2.709
Kortfristede aktiver		22.231	33.013	3.972
Aktiver i alt		1.495.120	1.121.434	1.449.972



BALANCE ('000)

pr. 30. juni

Koncern				
Passiver	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Aktiekapital		65.500	62.027	65.619
Overført resultat		557.793	409.207	516.656
Aktionærerne i Copenhagen Capital A/S andel af egenkapital		623.292	471.234	582.275
Minoritetsinteresser		0	799	904
Egenkapital i alt		623.292	472.033	583.178
Realkreditgæld	7	731.807	542.188	708.448
Udskudt skat		74.498	61.262	87.485
Anden gæld	7	9.251	4.693	11.213
Langfristede forpligtelser		815.556	608.143	807.147

Koncern				
Passiver	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Kortfristet del af realkreditgæld	7	13.815	7.146	13.872
Bankgæld		0	0	3.052
Skyldig skat		4.566	5.401	2.446
Leverandørgæld		2.315	1.338	2.360
Anden gæld		8.315	7.342	10.772
Deposita		27.261	20.032	27.146
Kortfristede forpligtelser		56.272	41.259	59.647
Passiver i alt		1.495.120	1.121.434	1.449.972



EGENKAPITALOPGØRELSE ('000)

pr. 30. juni

2026	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital
Egenkapital pr. 1. januar	65.619	104.061	9.091	403.502	582.275	904	583.178
Totalindkomst i året							
Resultatdisponering	0	0	0	51.342	51.342	0	51.342
Totalindkomst i alt	0	0	0	51.342	51.342	0	51.342
Transaktioner med ejere							
Køb af minoriteter	0	-249	0	0	-249	-904	-1.153
Køb af egne aktier	-119	-863	0	0	-982	0	-982
Udbetaling af udbytte	0	0	-9.091	0	-9.091	0	-9.091
Transaktioner med ejere i alt	-119	-1.112	-9.091	0	-10.322	-904	-11.226
Egenkapital pr. 30. juni 2026	65.500	102.949	0	454.844	623.292	0	623.292



EGENKAPITALOPGØRELSE ('000)

pr. 30. juni

2025	Koncern						
	Selskabs kapital	Overkurs	Udbytte	Overført resultat	Total	Minoritets interesser	Egenkapital
Egenkapital pr. 1. januar	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							
Køb af 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	887	10.375
Egenkapital pr. 30. juni 2025	62.027	77.449	0	331.757	471.234	799	472.033



PENGESTRØMSOPGØRELSE ('000)

for perioden 1. januar – 30. juni 2026

Koncern				
	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Årets resultat før skat		42.066	16.230	107.248
Dagsværdireguleringer af investerings ejendomme & gæld		-28.933	-8.197	-94.899
Betalt eller modtaget skat		-1.591	1.481	4.648
Andre reguleringer		12.908	9.397	21.360
Ændring i driftskapital	5	-5.318	-2.514	16.718
Modtagne finansielle indtægter og udbytter		7	83	302
Betalte finansielle omkostninger		-12.886	-9.458	-21.678
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.253	7.022	33.699
Køb af goodwill		0	-2.621	0
Køb af kapitalandele i associeret virksomhed		-12.000	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver		0	0	-590
Salg af ejerlejligheder	4	16.276	0	0
Køb og forbedringer af investerings ejendomme	4	-3.371	-6.560	-281.464
Pengestrømme til investeringsaktivitet		905	-9.181	-282.054

Koncern				
	Note	1.halvår 2026	1.halvår 2025	2025
Optagelse af gæld	6	102.578	82.761	268.580
Afdrag på gæld	6	-81.218	-69.154	-76.937
Køb/salg minoriteter		-1.154	887	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	0	59.265
Betalt udbytte		-9.091	-7.136	-7.136
Køb/salg af egne aktier		-982	16.624	-1.488
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		10.133	23.982	242.284
Årets pengestrømme		17.290	21.823	-6.071
Likvider primo		2.709	8.780	8.780
Likvider ultimo		19.999	30.603	2.709



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 overtagelse en 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 beslutes af generalforsamlingen, hvor kun stamaktionærerne har stemmeret samt at indløsning af præferenceaktierne alene kan beslutes 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 regnskabet 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 vurderes af en ekstern valuar efter en turnusordning med fireårig rotation vedtaget af bestyrelsen. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International Danmark A/S. Der vurderes kun på årlig basis.

Op til årsafslutningen 2025 er følgende ejendomme vurderet: Niels Hemmingsens Gade 4, København K, Ole Suhrs Gade 13-15, København K, Skindergade 40, København K, Stadionvej 92-94, Glostrup. I forbindelse med køb i løbet af 2025 er følgende ejendomme forud for købet vurderet: Gammel Strand 46, København K, Heimdalsgade 35-37, København N, Måløv Byvej 229, Måløv.

Dagsværdien af koncernens øvrige ejendomme beregnes med udgangspunkt i tidligere eksterne vurderinger, hvor væsentlige forudsætninger om pengestrømmenes tidsmæssige placering og diskonteringsrenten opdateres efter ejendommenes faktiske 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 med udgangspunkt i børskursen for de underliggende obligationer korigeret 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 2026, 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 dagsværdihierarkiet, 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.

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.



Regnskabsmæssige skøn (fortsat)

Som følge af koncernens aktivitetsniveau og den valgte kapitalstruktur har ledelsen pr. balancedagen vurderet, at NTR Holding A/S vil kunne anvende de 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).

$$\text{Resultat pr. aktie} = \frac{\text{Periodens resultat} - \text{periodens præferenceafkast}}{\text{Gns. antal stamaktier}}$$

$$\text{Udvandet resultat pr. aktie} = \frac{\text{Resultat til stamaktionærer + tilbageført præferenceafkast ved konvertering}}{\text{Gns. antal stamaktier}} + \text{stamaktier forudsat konvertering af præferenceaktier} + \text{inkrementelle samaktiver fra warrants}$$

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

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal stamaktier ultimo} + \text{Udestående Antal 40\% præferenceaktier 2032 ultimo}}$$

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

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

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

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

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

$$\text{Loan to value} = \frac{\text{Gæld med ejendomsant, dagsværdi}}{\text{Investerings ejendomme}}$$

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

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, der er anvendt ved værdiansættelsen, jf. note 2 om væsentlige skøn.

Herudover vises følsomheden over for ændringer i væsentlige ikke-observerbare input.

Oplyst i tkr. ('000)	Ejendomsværdi	m2 total	m2 Bolig	m2 Erhverv	kr/m2	Vægtet afkastkrav	Gæld	Loan to value
Ewaldsgade 6, København N	38.900	1.072	982	90	36.287	3,66%	15.400	39,59%
Fanøgade 35-37, København Ø	42.800	1.072	1.072	0	39.925	3,75%	18.800	43,93%
Finsensvej 78, Frederiksberg	75.900	2.071	0	2.071	36.649	5,00%	39.800	52,44%
Gammel Strand 46, København K	69.700	1.362	165	1.197	51.175	4,00%	31.800	45,62%
Heimdalsgade 35-37, København N	129.300	6.135	0	6.135	21.076	5,50%	68.300	52,82%
Heimdalsgade 39, København N	125.900	4.449	948	3.501	28.298	4,85%	55.600	44,16%
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	78.200	2.082	1.552	530	37.560	4,05%	43.300	55,37%
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	35.000	1.421	900	521	24.631	4,67%	16.000	45,71%
Købmagergade 61, København K	52.800	814	471	343	64.865	4,44%	25.400	48,11%
Læderstræde 11, København K	108.300	2.117	1.557	560	51.157	4,11%	57.700	53,28%
Måløv Byvej 229, Måløv	118.800	18.735	0	18.735	6.341	7,50%	75.700	63,72%
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	31.400	471	320	151	66.667	4,14%	18.300	58,28%
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	84.500	2.128	1.816	312	39.709	3,71%	36.900	43,67%
Prinsessegade 61-63, København K	57.000	1.393	1.219	174	40.919	3,96%	28.900	50,70%
Rådmandsgade 43-45, København N	67.800	2.689	607	2.082	25.214	4,97%	35.000	51,62%
Skindergade 40, København K	41.000	898	898	0	45.657	3,75%	16.200	39,51%
Stadionvej 92-94, Glostrup	70.300	1.919	1.919	0	36.634	4,50%	34.600	49,22%
Stavangergade 6, København Ø	101.000	2.455	2.205	250	41.141	3,83%	51.100	50,59%
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	31.300	1.014	1.014	0	30.868	4,00%	18.100	57,83%
Vestergade 4-6, København K	100.000	2.092	956	1.136	47.801	4,24%	58.800	58,80%
Total	1.459.900	56.389	18.601	37.788	25.890	4,62%	745.700	51,08%



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 den estimerede aktuelle diskonteringsrente inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. De oplyste budgetterede 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 procentpoint 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.	Afkast ændret -0,50%-point	Afkast ændret +0,50%-point
Ewaldsgade 6, København N	1.586	-494	1.092	0	6.800	-5.100
Fanøgade 35-37, København Ø	1.952	-472	1.481	0	5.600	-4.300
Finsensvej 78, Frederiksberg	3.845	-147	3.697	0	8.100	-6.800
Gammel Strand 46, København K	3.377	-392	2.985	-5.200	10.600	-8.300
Heimdalsgade 35-37, København N	7.131	-146	6.985	-1.200	12.700	-10.600
Heimdalsgade 39, København N	6.487	-282	6.205	-2.200	14.400	-11.700
Ingemannsvej 3A-C, Frederiksberg	3.662	-845	2.817	0	11.200	-8.700
Islevhusvej 31-33, Brønshøj	2.025	-474	1.550	-1.300	4.500	-3.600
Købmagergade 61, København K	2.434	-264	2.170	0	6.900	-5.500
Læderstræde 11, København K	4.860	-520	4.341	0	13.400	-12.600
Måløv Byvej 229, Måløv	8.894	-258	8.636	0	8.400	-7.300
Niels Hemmingsens Gade 4, København K	1.511	-198	1.313	0	4.300	-3.400
Ole Suhrs Gade 13-15, København K	3.334	-806	2.528	0	14.200	-10.800
Prinsessegade 61-63, København K	2.622	-719	1.903	0	8.800	-6.800
Rådmandsgade 43-45, København N	3.949	-826	3.123	0	7.700	-6.200
Skindergade 40, København K	1.740	-221	1.519	0	6.200	-4.800
Stadionvej 92-94, Glostrup	3.178	-654	2.524	0	1.000	-1.000
Stavangergade 6, København Ø	3.916	-616	3.299	0	15.900	-12.200
Ulrikkenborg Allé 13-17, Kgs. Lyngby	1.693	-572	1.120	0	4.700	-3.600
Vestergade 4-6, København K	4.874	-703	4.171	0	13.100	-10.400
Total	73.070	-9.609	63.461	-9.900	178.500	-143.700



4. LANGFRISTEDE AKTIVER

2026 ('000)	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	1.101.200	1.495
Tilgang, køb	0	0
Tilgang, forbedringer	3.371	0
Afgang, salg	-11.665	0
Kostpris ultimo	1.092.906	1.495
Af- og nedskrivninger primo	0	-905
Årets afskrivning	0	-29
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-934
Dagsværdiregulering primo	344.210	0
Dagsværdiregulering i året	27.395	0
Dagsværdiregulering, afgang salg	-4.611	0
Dagsværdireguleringer ultimo	366.994	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.459.900	561



5. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i driftskapital ('000)	Koncern	
	2026	2025
Ændring i tilgodehavender	0	0
Ændring i andre tilgodehavender	-969	-1.650
Ændring i deposita	115	-353
Ændring i anden gæld og leverandørgæld	-4.464	-511
Ændring i driftskapital	-5.318	-2.514

6. ÆNDRING I GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Ændring i gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter ('000)	Koncern	
	2026	2025
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar	725.372	536.583
Provenu ved optagelse af realkreditgæld	102.578	82.761
Afdrag på gæld	-81.218	-69.154
Ændringer i pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	21.360	13.607
Ændringer i dagsværdi	-1.110	-857
Ikke-kontante ændringer	-1.110	-857
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter pr. statusdagen	745.622	549.333



7. REALKREDIT OG BANKGÆLD

På balancetidspunktet er den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld 3,33% (Pr. 31 december 2025: 3,23%).

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

Fastforrentet obligationslån eller kontantlån:	106.914 tkr. (14%)
Rentetilpasningslån:	634.756 tkr. (83%)
Variable eller CIBOR-6 lån:	19.363 tkr. (3%)

Gældens ydelser forfalder som følger:

Inden for 1 år:	38.835 tkr.
Inden for 1-5 år:	158.739 tkr.
Efter 5 år:	935.313 tkr.

8. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke identificeret efterfølgende begivenheder efter balancedagen.

