

C. Dam ApS

Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø

CVR-nr. 15 88 20 42

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2017.

Claus Dam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for C. Dam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. januar 2017

Direktion

Claus Dam

Bestyrelse

Claus Dam

Peter Jahn

Sven Westergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i C. Dam ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C. Dam ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 31. januar 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	C. Dam ApS Hjalmar Brantings Plads 6 2100 København Ø
	CVR-nr.: 15 88 20 42
	Stiftet: 1. januar 1992
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Claus Dam Peter Jahn Sven Westergaard
Direktion	Claus Dam
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS, København

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er rådgivning vedrørende byggeri og dermed beslægtet virksomhed samt at besidde aktier i eller have ejerinteresse i sådan virksomhed.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.760 t. kr. mod 8.471 t. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et overskud for regnskabsåret 2016/17.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C. Dam ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-113.328	-170.958
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.535	-32.590
Driftsresultat	-147.863	-203.548
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	306.882	1.443.879
Andre finansielle indtægter	8.545.819	9.507.890
Øvrige finansielle omkostninger	-132.518	-93.934
Resultat før skat	8.572.320	10.654.287
1 Skat af årets resultat	-812.064	-2.182.938
Årets resultat	7.760.256	8.471.349
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.140.799	-5.156.121
Udbytte for regnskabsåret	8.000.000	700.000
Overføres til overført resultat	901.055	12.927.470
Disponeret i alt	7.760.256	8.471.349

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.592.126	4.432.157
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.592.126</u>	<u>4.432.157</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.558.509	4.574.187
Gældsbreve	3.300.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.858.509</u>	<u>4.574.187</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.450.635</u>	<u>9.006.344</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.480.353	1.723.396
Andre tilgodehavender	2.049.848	212.343
Tilgodehavender i alt	<u>8.530.201</u>	<u>1.935.739</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	37.611.682	34.740.252
Værdipapirer i alt	<u>37.611.682</u>	<u>34.740.252</u>
Likvide beholdninger	66.573	179.971
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.208.456</u>	<u>36.855.962</u>
Aktiver i alt	<u>57.659.091</u>	<u>45.862.306</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.492.509	4.633.308
6 Overført resultat	36.146.370	35.245.315
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	700.000
Egenkapital i alt	48.138.879	41.078.623
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	646.000	646.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	646.000	646.000
Gæld til pengeinstitutter	6.221.846	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	30.000
Selskabsskat	2.617.366	4.105.133
Anden gæld	0	2.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.874.212	4.137.683
Gældsforpligtelser i alt	9.520.212	4.783.683
Passiver i alt	57.659.091	45.862.306
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	812.064	2.182.938
	<u>812.064</u>	<u>2.182.938</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	4.493.926	4.152.860
Tilgang i årets løb	194.504	341.066
Kostpris 30. september 2016	<u>4.688.430</u>	<u>4.493.926</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-61.769	-29.179
Årets af-/nedskrivninger	-34.535	-32.590
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>-96.304</u>	<u>-61.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>4.592.126</u>	<u>4.432.157</u>

Ejerlejlighederne er vurderet til kr. 2.560.000 i kontantværdi pr. 1. oktober 2014, heraf grundværdi kr. 180.200.

Noter

	30/9 2016	30/9 2015		
3. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2015	3.195.726	3.195.726		
Afgang i årets løb	-3.129.726	0		
Kostpris 30. september 2016	66.000	3.195.726		
Opskrivninger 1. oktober 2015	1.378.461	6.534.582		
Regulering til afgang	2.807.166	0		
Årets resultat	306.882	1.443.879		
Udbytte	-1.000.000	-6.600.000		
Opskrivninger 30. september 2016	3.492.509	1.378.461		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	3.558.509	4.574.187		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos C. Dam ApS
Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS, København	50 %	7.117.017	613.765	3.538.509
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015			500.000	500.000
			500.000	500.000
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015			4.633.308	9.789.429
Resultatandel			-1.140.799	-5.156.121
			3.492.509	4.633.308
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015			35.245.315	22.317.845
Årets overførte overskud eller underskud			901.055	12.927.470
			36.146.370	35.245.315

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2015	700.000	700.000
Udloddet udbytte	-700.000	-700.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>8.000.000</u>	<u>700.000</u>
	<u>8.000.000</u>	<u>700.000</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>646.000</u>	<u>646.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>646.000</u>	<u>646.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer med bogført værdi på t. kr. 19.326 er pantsat overfor pengeinstitut.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld i associeret virksomhed.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Claus Dam, Skodsborgvej 35, 2830 Virum