

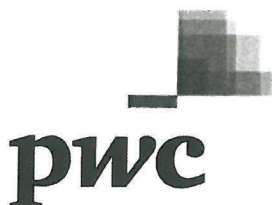
Retur til revisor i
underskrevet stand

**Aktieselskabet
Badeanstalten
København**
Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 56 95 93 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 9/12 - 2012

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Aktieselskabet Badeanstalten København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

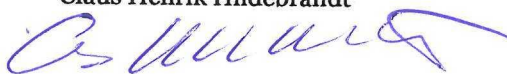
København, den 19. december 2012

Direktion

Aase Hildebrandt

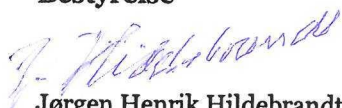


Claus Henrik Hildebrandt



Bestyrelse

Jørgen Henrik Hildebrandt
formand

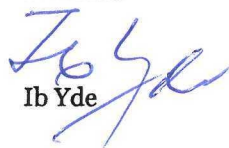


Hans Fischer-Møller

Aase Hildebrandt



Ib Yde



Nicolaj Hammer



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Badeanstalten København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Badeanstalten København for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

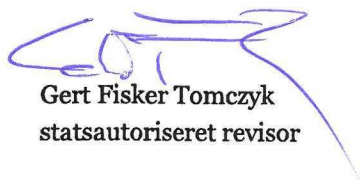
Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 19. december 2012

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor



René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet Badeanstalten København
Studiestræde 61
1554 København V

CVR-nr.: 56 95 93 19

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jørgen Henrik Hildebrandt, formand

Hans Fischer-Møller

Aase Hildebrandt

Ib Yde

Nicolaj Hammer

Direktion

Aase Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Beretning

Årsrapporten for Aktieselskabet Badeanstalten København for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på DKK 13.162.530, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en egenkapital på DKK 84.509.540.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Bruttofortjeneste		8.494.435	6.764.102
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-884.244	-881.032
Resultat før finansielle poster		7.610.191	5.883.070
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed		9.116.554	8.711.555
Finansielle indtægter	2	452.636	673.872
Finansielle omkostninger	3	-2.668.193	-2.414.172
Resultat før skat		14.511.188	12.854.325
Skat af årets resultat	4	-1.348.658	-1.167.022
Årets resultat		13.162.530	11.687.303

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.091.363	8.039.237
Overført resultat	1.071.167	3.648.066
	13.162.530	11.687.303

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Grunde og bygninger		77.666.055	78.219.664
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.401
Materielle anlægsaktiver	5	77.666.055	78.229.065
Kapitalandele i dattervirksomhed	6	85.435.821	81.344.458
Finansielle anlægsaktiver		85.435.821	81.344.458
Anlægsaktiver		163.101.876	159.573.523
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.916	287.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		269.884	16.019.391
Andre tilgodehavender		531.816	2.511.950
Periodeafgrænsningsposter		0	41.000
Tilgodehavender		809.616	18.859.886
Likvide beholdninger		0	2.541.154
Omsætningsaktiver		809.616	21.401.040
Aktiver		163.911.492	180.974.563

Balance 30. september

Passiver

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Selskabskapital		1.080.000	1.080.000
Reserve for opskrivninger		17.589.017	17.589.017
Reserve for sikringstransaktioner		-16.262.892	-8.846.421
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.851.239	22.759.876
Overført resultat		47.252.176	61.181.009
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
Egenkapital	7	84.509.540	93.763.481
Hensættelse til udskudt skat		15.330.507	15.066.892
Hensatte forpligtelser		15.330.507	15.066.892
Gæld til realkreditinstitutter		52.927.769	52.835.513
Selskabsskat		536.200	248.250
Langfristede gældsforpligtelser	8	53.463.969	53.083.763
Gæld til realkreditinstitutter	8	793.988	484.762
Kreditinstitutter		1.873.249	0
Modtagne deposita og forudbetalinger		270.015	248.057
Selskabsskat		0	981.400
Anden gæld		7.670.224	17.346.208
Kortfristede gældsforpligtelser		10.607.476	19.060.427
Gældsforpligtelser		64.071.445	72.144.190
Passiver		163.911.492	180.974.563
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	884.244	881.032
	<u>884.244</u>	<u>881.032</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	424.217	671.837
Andre finansielle indtægter	28.419	2.035
	<u>452.636</u>	<u>673.872</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.094
Andre finansielle omkostninger	2.668.193	2.171.241
Valutakurstab	0	235.837
	<u>2.668.193</u>	<u>2.414.172</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	287.950	248.250
Årets udskudte skat	1.060.708	918.772
	<u>1.348.658</u>	<u>1.167.022</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	70.258.700	1.202.806
Tilgang i årets løb	321.235	0
Kostpris 30. september	<u>70.579.935</u>	<u>1.202.806</u>
Opskrivninger 1. oktober	23.452.024	0
Opskrivninger 30. september	<u>23.452.024</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	15.491.060	1.193.406
Årets afskrivninger	874.844	9.400
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>16.365.904</u>	<u>1.202.806</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>77.666.055</u>	<u>0</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 udgør DKK 106.500.000.

Noter til årsrapporten

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomhed		
Kostpris 1. oktober	58.584.582	58.584.582
Kostpris 30. september	58.584.582	58.584.582
Værdireguleringer 1. oktober	22.759.876	14.720.639
Årets resultat	9.116.554	8.711.555
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-5.025.191	-672.318
Værdireguleringer 30. september	26.851.239	22.759.876
Regnskabsmæssig værdi 30. september	85.435.821	81.344.458

Kapitalandele i dattervirksomhed specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Katarina A/S	København	5.000.000	100%

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Reserve for sikringstransak- tioner DKK	Reserve for net-	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt-	I alt DKK
				toopskrivning efter den indre værdi metode DKK		te for regn- skabsåret DKK	
Egenkapital 1. oktober	1.080.000	17.589.017	-8.846.421	22.759.876	61.181.009	0	93.763.481
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-15.000.000	0	-15.000.000
Skat af årets opskrivning	0	0	2.472.157	0	0	0	2.472.157
Årets resultat	0	0	-9.888.628	4.091.363	1.071.167	8.000.000	3.273.902
Egenkapital 30. september	1.080.000	17.589.017	-16.262.892	26.851.239	47.252.176	8.000.000	84.509.540

Aktiekapitalen består af i alt 1.340 aktier. Disse aktier fordeler sig i 1.002 stk. á nominelt DKK 1.000, 61 stk. á nominelt DKK 500, 198 stk. á nominelt DKK 200 og 79 stk. á nominelt DKK 100.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.

I "Reserve for sikringstransaktioner" indgår t.kr. 12.198 vedrørende sikringstransaktioner indgået i datterselskab.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	50.151.136	51.176.213
Mellem 1 og 5 år	2.776.633	1.659.300
Langfristet del	52.927.769	52.835.513
Inden for 1 år	793.988	484.762
	53.721.757	53.320.275

Noter til årsrapporten

9 Anden gæld

Under anden gæld indgår dagsværdi af renteswap med t.kr. 5.419 (30/9-2011: t.kr. 2.231). Renteswap er indgået til afdækning af renterisiko på variabelt forrentet langfristet lån.

	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	77.666.055	78.219.664

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse. Såfremt brugen af bygningen ændres, kan momsreguleringsforpligtelse blive aktuel helt eller delvist.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

H.H. Holding ApS
Studivestvej 61
1554 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet Badeanstalten København for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i DKK..

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse, ejendomsskatter, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Varmeanlæg	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomhed" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.