
**Aktieselskabet
Badeanstalten
København**
Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 56 95 93 19

Selskabets arkiv

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/12-2013

Ib Yde
Dirigent



pwc

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	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

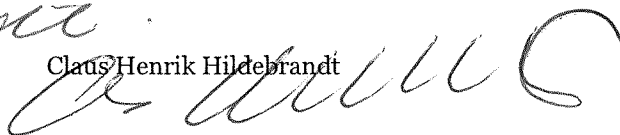
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. december 2013

Direktion

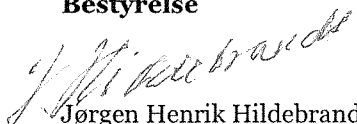


Aase Hildebrandt



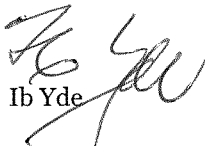
Claus Henrik Hildebrandt

Bestyrelse



Jørgen Henrik Hildebrandt

formand



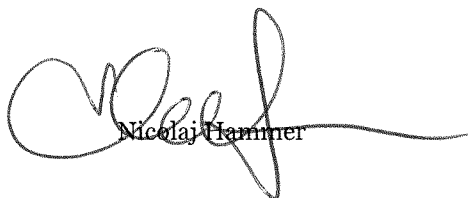
Ib Yde



Hans Fischer-Møller



Aase Hildebrandt



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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 18. december 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor



René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet Badeanstalten København
Studivstræde 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

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 19.185.654, og selskabets balance pr. 30. september 2013 udviser en egenkapital på DKK 100.137.262.

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	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		8.555.048	8.494.435
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-633.842	-884.244
Resultat før finansielle poster		7.921.206	7.610.191
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed	6	14.719.287	9.116.554
Finansielle indtægter	2	5	452.636
Finansielle omkostninger	3	-2.367.763	-2.668.193
Resultat før skat		20.272.735	14.511.188
Skat af årets resultat	4	-1.087.081	-1.348.658
Årets resultat		19.185.654	13.162.530

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	15.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.731.748	4.091.363
Overført resultat	-1.546.094	-13.928.833
	19.185.654	13.162.530

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Grunde og bygninger		77.783.006	77.666.055
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	77.783.006	77.666.055
Kapitalandele i dattervirksomhed	6	95.167.572	85.435.821
Finansielle anlægsaktiver		95.167.572	85.435.821
Anlægsaktiver		172.950.578	163.101.876
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.697	7.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	269.884
Andre tilgodehavender		634.133	531.815
Tilgodehavender		639.830	809.615
Likvide beholdninger		3.070.486	0
Omsætningsaktiver		3.710.316	809.615
Aktiver		176.660.894	163.911.491

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		1.080.000	1.080.000
Reserve for opskrivninger		17.589.017	17.589.017
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		36.582.987	26.851.239
Overført resultat		34.885.258	30.989.284
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	8.000.000
Egenkapital	7	100.137.262	84.509.540
Hensættelse til udskudt skat		15.311.159	15.330.507
Hensatte forpligtelser		15.311.159	15.330.507
Gæld til realkreditinstitutter		52.534.029	52.927.769
Selskabsskat		1.582.950	536.200
Langfristede gældsforpligtelser	8	54.116.979	53.463.969
Gæld til realkreditinstitutter	8	828.951	793.988
Kreditinstitutter		0	1.873.248
Modtagne deposita og forudbetalinger		1.259.323	270.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.485	303.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		248.250	0
Anden gæld		4.666.485	7.366.875
Kortfristede gældsforpligtelser		7.095.494	10.607.475
Gældsforpligtelser		61.212.473	64.071.444
Passiver		176.660.894	163.911.491
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>633.842</u>	<u>884.244</u>
	<u>633.842</u>	<u>884.244</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	424.217
Andre finansielle indtægter	<u>5</u>	<u>28.419</u>
	<u>5</u>	<u>452.636</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.367.763</u>	<u>2.668.193</u>
	<u>2.367.763</u>	<u>2.668.193</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.582.950	287.950
Årets udskudte skat	-19.348	263.655
Skat af egenkapitalbevægelser (indregnes på egenkapitalen)	<u>-476.521</u>	<u>797.053</u>
	<u>1.087.081</u>	<u>1.348.658</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	70.579.754	1.202.806
Tilgang i årets løb	750.793	0
Kostpris 30. september	71.330.547	1.202.806
Opskrivninger 1. oktober	23.452.024	0
Opskrivninger 30. september	23.452.024	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	16.365.904	1.202.806
Årets afskrivninger	633.661	0
Ned- og afskrivninger 30. september	16.999.565	1.202.806
Regnskabsmæssig værdi 30. september	77.783.006	0
Afskrives over	100 år	5-10 år

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 106.500.000.

Noter til årsrapporten

	2012/13 DKK	2011/12 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	26.851.239	22.759.876
Årets resultat	14.719.287	9.116.554
Udbytte til moderselskabet	-9.000.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	4.012.464	-5.025.191
Værdireguleringer 30. september	36.582.990	26.851.239
Regnskabsmæssig værdi 30. september	95.167.572	85.435.821

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	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.080.000	17.589.017	26.851.239	30.989.294	8.000.000	84.509.550
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Årets opskrivning	0	0	9.731.748	0	0	9.731.748
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	5.419.182	0	5.419.182
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-3.513.057	0	-3.513.057
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-476.531	0	-476.531
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	4.012.464	0	4.012.464
Årets resultat	0	0	0	-546.094	10.000.000	9.453.906
Egenkapital 30. september	1.080.000	17.589.017	36.582.987	34.885.258	10.000.000	100.137.262

Selskabskapitalen består af 1.080 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

I "Overført resultat" indgår akkumuleret TDKK 8.186 vedrørende sikringstransaktioner indgået i datterselskab. Årets regulering udgør TDKK 4.012.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	49.174.811	50.151.136
Mellem 1 og 5 år	3.359.218	2.776.633
Langfristet del	52.534.029	52.927.769
Inden for 1 år	828.951	793.988
	53.362.980	53.721.757

9 Anden gæld

Under anden gæld indgår dagsværdi af renteswap med TDKK 3.513 (30/9-2012: TDKK 5.419). Renteswap er indgået til afdækning af renterisiko på variabelt forrentet langfristet lån.

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 54.581, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	77.539.872	77.666.055
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

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
Studivestgade 61
1554 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet Badeanstalten København for 2012/13 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.

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

Nettoomsætningen 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. Selskabsskatten 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 skønnet 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.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt 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 rentekomkostning 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 nominal værdi.