

---

***Aktieselskabet  
Badeanstalten København***  
Årsrapport for 2013/14  
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 56 95 93 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2014

Ib Yde  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. november 2014

## Direktion

Aase Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

## Bestyrelse

Jørgen Henrik Hildebrandt  
formand

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 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 28. november 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor

René Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet Badeanstalten København Studiestræde 61 1554 København V  CVR-nr.: 56 95 93 19 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Henrik Hildebrandt, formand Aase Hildebrandt Ib Yde Nicolaj Hammer
<b>Direktion</b>	Aase Hildebrandt Claus Henrik Hildebrandt
<b>Revision</b>	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 2013/14 udviser et overskud på DKK 13.839.641, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en egenkapital på DKK 87.310.201.

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	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.674.473</b>	<b>8.555.048</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-645.209	-633.842
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.029.264</b>	<b>7.921.206</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed	5	8.701.525	14.719.287
Finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger	2	-2.056.232	-2.367.763
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.674.557</b>	<b>20.272.735</b>
Skat af årets resultat	3	-834.916	-1.087.081
<b>Årets resultat</b>		<b>13.839.641</b>	<b>19.185.654</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	10.000.000	1.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-12.679.715	9.731.748
Overført resultat	14.519.356	-1.546.094
	<b>13.839.641</b>	<b>19.185.654</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Grunde og bygninger		77.184.117	77.783.006
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>77.184.117</b>	<b>77.783.006</b>
Kapitalandele i dattervirksomhed	5	82.487.854	95.167.572
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>82.487.854</b>	<b>95.167.572</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>159.671.971</b>	<b>172.950.578</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.958	5.697
Andre tilgodehavender		124.175	634.133
<b>Tilgodehavender</b>		<b>264.133</b>	<b>639.830</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.513.905</b>	<b>3.070.486</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.778.038</b>	<b>3.710.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>163.450.009</b>	<b>176.660.894</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 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		23.903.272	36.582.987
Overført resultat		42.737.912	34.885.258
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b>87.310.201</b>	<b>100.137.262</b>
Hensættelse til udskudt skat		14.971.686	15.311.159
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.971.686</b>	<b>15.311.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.704.851	52.534.029
Selskabsskat		745.903	1.582.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>52.450.754</b>	<b>54.116.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	829.396	828.951
Modtagne deposita og forudbetalinger		169.598	1.259.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.898	92.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.596.186	248.250
Anden gæld	8	6.117.290	4.666.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.717.368</b>	<b>7.095.494</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.168.122</b>	<b>61.212.473</b>
<b>Passiver</b>		<b>163.450.009</b>	<b>176.660.894</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	645.209	633.842
	<b>645.209</b>	<b>633.842</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.665	0
Andre finansielle omkostninger	2.027.567	2.367.763
	<b>2.056.232</b>	<b>2.367.763</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	745.903	1.582.950
Årets udskudte skat	-339.473	-19.348
Skat af egenkapitalbevægelser (indregnes på egenkapitalen)	428.486	-476.521
	<b>834.916</b>	<b>1.087.081</b>

# Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	71.330.547	1.202.807
Tilgang i årets løb	46.320	0
Kostpris 30. september	<u>71.376.867</u>	<u>1.202.807</u>
Opskrivninger 1. oktober	23.452.024	0
Opskrivninger 30. september	<u>23.452.024</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	16.999.565	1.202.807
Årets afskrivninger	645.209	0
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>17.644.774</u>	<u>1.202.807</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>77.184.117</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over	<u>op til 100 år</u>	<u>5-10 år</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013 udgør DKK 102.000.000.

## Noter til årsrapporten

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober	58.584.582	58.584.582
Kostpris 30. september	58.584.582	58.584.582
Værdireguleringer 1. oktober	36.582.990	26.851.239
Årets resultat	8.701.525	14.719.287
Udbytte til moderselskabet	-16.000.000	-9.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-5.381.243	4.012.464
Værdireguleringer 30. september	23.903.272	36.582.990
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>82.487.854</b>	<b>95.167.572</b>

Kapitalandele i dattervirksomhed specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Katarina A/S	København	5.000.000	100%	82.487.854	8.701.525

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for opskrivninger DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	1.080.000	17.589.017	36.582.987	34.885.258	10.000.000	100.137.262
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	3.513.057	0	3.513.057
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-5.227.002	0	-5.227.002
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	428.486	0	428.486
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-5.381.243	0	-5.381.243
Årets resultat	0	0	-12.679.715	24.519.356	2.000.000	13.839.641
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>1.080.000</b>	<b>17.589.017</b>	<b>23.903.272</b>	<b>42.737.912</b>	<b>2.000.000</b>	<b>87.310.201</b>

Selskabskapitalen består af 10.800 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

I "Overført resultat" indgår akkumuleret TDKK -13.567 vedrørende sikringstransaktioner indgået i datterselskab. Årets regulering udgør TDKK -5.381.

# Noter til årsrapporten

## 7 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:

	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	47.153.889	49.174.811
Mellem 1 og 5 år	4.550.962	3.359.218
Langfristet del	<u>51.704.851</u>	<u>52.534.029</u>
Inden for 1 år	<u>829.396</u>	<u>828.951</u>
	<b><u>52.534.247</u></b>	<b><u>53.362.980</u></b>

## 8 Anden gæld

Under anden gæld indgår dagsværdi af renteswap med TDKK 5.227 (30/9-2013: TDKK 3.513). Renteswap er indgået til afdækning af renterisiko på variabelt forrentet langfristet lån.

	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	77.184.117	77.783.006
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

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

# Noter til årsrapporten

## 10 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 2013/14 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	op til 100 år
Varmeanlæg	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

## **Regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 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.