
Aktieselskabet Badeanstalten København

Studiestræde 61, 1554 København V

Årsrapport for 2014/15
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 56 95 93 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/12 2015

Ib Yde
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	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Aktieselskabet Badeanstalten København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

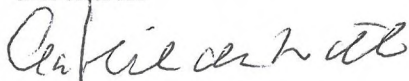
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 2015

Direktion



Aase Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

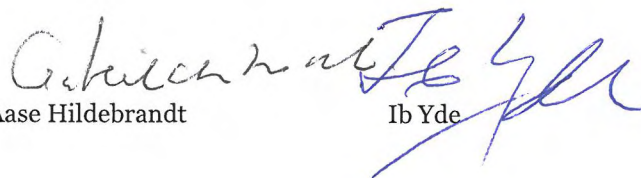
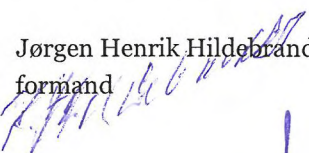


Bestyrelse

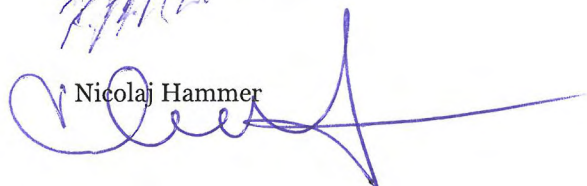
Jørgen Henrik Hildebrandt
formand

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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

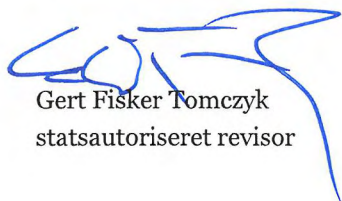
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. december 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



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

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 2014/15 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 2014/15 udviser et overskud på DKK 16.964.300, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på DKK 91.965.333.

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	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Bruttofortjeneste		8.472.926	8.674.473
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-645.595	-645.209
Resultat før finansielle poster		7.827.331	8.029.264
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed	6	11.937.480	8.701.525
Finansielle indtægter	2	130.218	0
Finansielle omkostninger	3	-1.713.419	-2.056.232
Resultat før skat		18.181.610	14.674.557
Skat af årets resultat	4	-1.217.310	-834.916
Årets resultat		16.964.300	13.839.641

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	10.000.000	10.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.677.915	-12.679.715
Overført resultat	-12.713.615	14.519.356
	16.964.300	13.839.641

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Grunde og bygninger		76.556.132	77.184.117
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	76.556.132	77.184.117
Kapitalandele i dattervirksomhed	6	87.165.769	82.487.854
Finansielle anlægsaktiver		87.165.769	82.487.854
Anlægsaktiver		163.721.901	159.671.971
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.851	133.185
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.366.601	0
Andre tilgodehavender		127.606	124.175
Periodeafgrænsningsposter		6.929	6.773
Tilgodehavender		4.511.987	264.133
Likvide beholdninger		0	3.513.905
Omsætningsaktiver		4.511.987	3.778.038
Aktiver		168.233.888	163.450.009

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		1.080.000	1.080.000
Reserve for opskrivninger		18.293.017	17.589.017
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		28.581.187	23.903.272
Overført resultat		29.011.129	42.737.912
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000.000	2.000.000
Egenkapital	7	91.965.333	87.310.201
Hensættelse til udskudt skat		13.992.157	14.971.686
Hensatte forpligtelser		13.992.157	14.971.686
Gæld til realkreditinstitutter		50.754.494	51.704.851
Selskabsskat		1.261.339	745.903
Langfristede gældsforpligtelser	8	52.015.833	52.450.754
Gæld til realkreditinstitutter	8	859.696	829.396
Kreditinstitutter		725.569	0
Modtagne deposita og forudbetalinger		1.313.049	169.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.736	4.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.030	1.596.186
Anden gæld	9	7.200.485	6.117.290
Kortfristede gældsforpligtelser		10.260.565	8.717.368
Gældsforpligtelser		62.276.398	61.168.122
Passiver		168.233.888	163.450.009
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	645.595	645.209
	645.595	645.209
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	52.475	0
Andre finansielle indtægter	77.743	0
	130.218	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	28.665
Andre finansielle omkostninger	1.713.419	2.027.567
	1.713.419	2.056.232
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.261.339	745.903
Årets udskudte skat	-275.529	-339.473
	985.810	406.430
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	1.217.310	834.916
Skat af egenkapitalbevægelser	-231.500	-428.486
	985.810	406.430

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	71.376.867	1.202.807
Tilgang i årets løb	17.610	0
Kostpris 30. september	<u>71.394.477</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	17.644.774	1.202.807
Årets afskrivninger	645.595	0
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>18.290.369</u>	<u>1.202.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>76.556.132</u>	<u>0</u>
Afskrives over	op til 100 år	5-10 år

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 99.000.000.

Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 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	23.903.272	36.582.990
Årets resultat	11.937.480	8.701.525
Udbytte til moderselskabet	-7.000.000	-16.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-259.565	-5.381.243
Værdireguleringer 30. september	28.581.187	23.903.272
Regnskabsmæssig værdi 30. september	87.165.769	82.487.854

Kapitalandele i dattervirksomhed specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Katarina A/S	København	5.000.000	100%	87.165.769	11.937.480

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Foreslået ud-	I alt
	kapital	opskrivninger	nettoopskriv-	resultat	bytte for regn-	
	DKK	DKK	ning efter	DKK	skabsåret	DKK
			den indre			
			værdi meto-			
			de			
			DKK			
Egenkapital 1. oktober	1.080.000	17.589.017	23.903.272	42.737.912	2.000.000	87.310.201
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Regulering udskudt skat	0	704.000	0	0	0	704.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	5.227.002	0	5.227.002
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-6.212.105	0	-6.212.105
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	231.500	0	231.500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-259.565	0	-259.565
Årets resultat	0	0	4.677.915	-2.713.615	15.000.000	16.964.300
Egenkapital 30. september	1.080.000	18.293.017	28.581.187	29.011.129	15.000.000	91.965.333

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 -14.098 vedrørende sikringstransaktioner indgået i datterselskab. Årets regulering udgør TDKK -260.

Noter til årsrapporten

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:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	44.438.010	47.153.889
Mellem 1 og 5 år	6.316.484	4.550.962
Langfristet del	50.754.494	51.704.851
Inden for 1 år	859.696	829.396
	51.614.190	52.534.247

9 Anden gæld

Under anden gæld indgår renteswap med TDKK 6.212 (30/9-2014: TDKK 5.227). Renteswap er indgået til sikring af renterisiko på variabelt langfristet lån.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	76.556.132	77.184.117
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

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

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

H.H. Holding ApS
Studiestræde 61
1554 København V

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Claus Holding ApS.

Koncernregnskabet for Claus Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Studiestræde 61
1554 København V

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet Badeanstalten København for 2014/15 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 2014/15 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

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 danske 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
Varme anlæg	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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 nettorealisationsværdi, 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 gældsmetode 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

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.