Hegedal ApS

CVR-nr. 19 56 43 47

Årsrapport for 2012

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2013

Frederik H. Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	12
Balance pr. 31. december 2012	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Hegedal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2013

Direktion

Ole Vagner adm. direktør	Frederik H. Knudsen	Kim Lang Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hegedal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hegedal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets kapitalandel i tilknyttede virksomheder og tilgodehavende hos InvestorPartner A/S.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 12 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det er forbundet med usikkerhed, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Hellerup, den 31. maj 2013

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hegedal ApS Bredevej 2C 2830 Virum
	CVR-nr.: 19 56 43 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Ole Vagner, adm. direktør Frederik H. Knudsen Kim Lang Sørensen
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiver består hovedsageligt af interesser i associerede selskaber og datterselskaber.

Udvikling i økonomsike aktiviteter og forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 53.560.044, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 47.079.511.

Årets resultat fremkommer primært som følge af finansieringsudgifter samt væsentlige investeringer i ejendommen i et svensk datterselskab. Investeringerne forventes først senere at aflejre sig på ejendommens dagsværdi.

Med hensyn til selskabets fortsatte drift henvises der til noten "usikkerhed om fortsat drift (going concern)".

Strategi og målsætninger

Forventninger til fremtiden

Selskabet fokuserer løbende på nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, og gælden forventes væsentlig reduceret frem til udgangen af 2013. Reduktionen vil primært ske ved frasalg af aktiver. Der føres en løbende og konstruktiv dialog med kreditinstitutterne og lånefaciliteterne forventes forlænget ud over 31. december 2013 i fornødent omfang.

Udviklingen af ejendommen i det svenske datterselskab forventes at få en væsentlig positiv indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til noten "usikkerhed ved indregning og måling".

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hegedal ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da selskabets primære forretningsområde er investeringsvirksomhed, afviger resultatopgørelsens opstillingsform fra årsregnskabsbekendgørelsens anvisninger. Dette er gjort for at fremme det retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration af selskabet, herunder omkostninger til advokat, konsulenter, revision m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta sam tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Hegedal ApS er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Hegedal-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i koncernen, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af koncernen.

Hegedal ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter ejendomme og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat i dattervirksomheder og associerede virksomheder under dattervirksomheder og indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Balance

I balancen indregnes dattervirksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele. Børsnoterede aktier måles til dagsværdi. Unoterede kapitalandele måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere, såfremt kapitalandelen ikke kan måles effektivt til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-2.680.640	-2.470.343
Bruttoresultat		**-2.680.640**	**-2.470.343**
Personaleomkostninger	1	0	-134.861
Resultat før finansielle poster		**-2.680.640**	**-2.605.204**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-25.123.371	27.607.081
Finansielle indtægter	2	7.825.118	19.950.162
Finansielle omkostninger	3	-25.477.757	-37.632.152
Resultat før skat		**-45.456.650**	**7.319.887**
Skat af årets resultat	4	-8.103.394	-8.434.889
Årets resultat		**-53.560.044**	**-1.115.002**
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-25.097.229	29.952.985
Overført resultat		-28.462.815	-31.067.987
		-53.560.044	**-1.115.002**

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		51.209.839	51.209.839
Materielle anlægsaktiver	5	**51.209.839**	**51.209.839**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	173.143.275	192.191.214
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.246.574	1.067.212
Tilgodehavender		93.952.435	85.740.310
Finansielle anlægsaktiver		**268.342.284**	**278.998.736**
Anlægsaktiver i alt		**319.552.123**	**330.208.575**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.733.289	15.763.426
Andre tilgodehavender	8	28.500.792	34.288.348
Udskudt skatteaktiv		0	13.497.550
Periodeafgrænsningsposter		232.837	945.146
Tilgodehavender		**52.466.918**	**64.494.470**
Værdipapirer		**15.580.135**	**19.242.198**
Likvide beholdninger		**59.488.288**	**35.544.617**
Omsætningsaktiver i alt		**127.535.341**	**119.281.285**
Aktiver i alt		**447.087.464**	**449.489.860**

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Selskabskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		89.143.272	108.191.211
Overført resultat		-136.522.783	-108.059.969
Egenkapital	9	**-47.079.511**	**431.242**
Gæld til realkreditinstitutter		14.620.911	15.397.192
Langfristede gældsforpligtelser	10	**14.620.911**	**15.397.192**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	738.600	636.000
Kreditinstitutter		384.788.157	349.661.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.376.043	0
Anden gæld		79.643.264	83.364.209
Kortfristede gældsforpligtelser		**479.546.064**	**433.661.426**
Gældsforpligtelser i alt		**494.166.975**	**449.058.618**
Passiver i alt		**447.087.464**	**449.489.860**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	0	134.375
	Andre omkostninger til social sikring	0	486
		0	**134.861**
2	**Finansielle indtægter**		
	Indtægter af andre kapitalandele	179.362	57.477
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	177.150	105.767
	Andre finansielle indtægter	7.468.606	19.786.918
		7.825.118	**19.950.162**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.423	0
	Andre finansielle omkostninger	25.467.334	37.632.152
		25.477.757	**37.632.152**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-5.394.156	-165.384
	Årets udskudte skat	13.497.550	8.600.273
		8.103.394	**8.434.889**

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	51.771.982
Kostpris 31. december 2012	51.771.982
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	562.143
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	562.143
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**51.209.839**

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		kr.	kr.
6	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2012	84.000.003	84.000.001
	Tilgang i årets løb	0	2
	Kostpris 31. december 2012	84.000.003	84.000.003
	Værdireguleringer 1. januar 2012	108.191.210	78.238.226
	Valutakursregulering	6.049.290	1.220.765
	Årets resultat	-25.123.370	27.607.082
	Koncerntilskud	26.142	1.125.138
	Værdireguleringer 31. december 2012	89.143.272	108.191.211
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**173.143.275**	**192.191.214**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Handels- og Investeringsselskabet Hegedal A/S	Lyngby-Taarbæk	100%
Domino, Norrköping A/S	Lyngby-Taarbæk	100%
Katrinelund IC Handelsbolag	Sverige	1%
Malmö Studenthus Handelsbolag	Sverige	1%
99% af såvel Katrinelund IC Handelsbolag som Malmö Studenthus Handelsbolag ejes af Domino, Norrköping A/S.		

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		kr.	kr.
7	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2012	74.667.757	74.667.757
	Kostpris 31. december 2012	74.667.757	74.667.757
	Værdireguleringer 1. januar 2012	-74.667.757	-74.667.757
	Værdireguleringer 31. december 2012	-74.667.757	-74.667.757
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**0**	**0**

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
SD 2002 ApS - under tvangsopløsning	København	50%

8	**Andre tilgodehavender**		
	Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	21.752.296	19.466.158

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis meto-de	Overført re-sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	300.000	108.191.211	-108.059.968	431.243
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	6.049.290	0	6.049.290
Årets resultat	0	-25.097.229	-28.462.815	-53.560.044
Egenkapital 31. december 2012	**300.000**	**89.143.272**	**-136.522.783**	**-47.079.511**

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.359.511	738.600	11.666.500
	15.359.511	**738.600**	**11.666.500**

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og andre kapitalandele, hvis indre værdi pr. 31. december 2012 udgør mio. kr. 172,2. Der er endvidere afgivet ejerpantebrev, mio.kr. 35 i grunde og bygninger. Herudover er pantsat værdipapirbeholdning, som pr. 31. december 2012 havde en markedsværdi på mio. kr 15,6 og likvid beholdning, mio. kr. 59,3 er stillet til sikkerhed. De nævnte pantsætninger er til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, mio. kr. 349,7.

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, mio. kr. 15,4 givet pant, mio. kr. 20 i grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på mio. kr. 94,0 overfor tredjemand.

Der påhviler herudover ikke selskabet kautions-, garanti, eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et anpartsselskab og i øvrigt fremgår af ledelsens beretning, regnskab og noter.

12 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet drives i forståelse og samarbejde med selskabets kreditinstitut og er afhængig af den fortsatte finansiering heraf, i form af opretholdelse af nuværende kreditter og finansieringsniveau.

Det er ledelsens opfattelse, at samarbejdet med kreditinstituttet vil fortsætte uændret og betingelserne for fortsat drift derfor er tilstede, omend dette er forbundet med usikkerhed.

Noter til årsrapporten

13 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilknyttede virksomheder er indregnet efter indre værdis metode. Disse selskabers aktivitet består i investeringsejendomme, som er indregnet til skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede eller med assistance fra uafhængig valuar. Målingen er forbundet med usikkerhed.

Selskabet har et tilgodehavende på t.kr. 26.448 hos InvestorPartner A/S. Selskabets egenkapital er tabt, og der er usikkerhed med hensyn til selskabets fremtidige kapitalforhold. Selskabet har indgået aftale med selskabets to væsentlige kreditorer om afvikling af lånene. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til indfrielse af tilgodehavendet i henhold til betalingsplanen, omend dette er forbundet med usikkerhed.