

Hegedal ApS

CVR-nr. 19 56 43 47

Årsrapport for 2013

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/06 2014

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 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 13. juni 2014

Direktion

Ole Vagner
adm. direktør

Kim Lang Sørensen

Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen
formand

Ole Vagner

Frederik Hedegård Knudsen

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 12 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets kapitalandel i tilknyttede virksomheder.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 11 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det er forbundet med usikkerhed, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og indgåelse af aftale om afvikling/akkordering af gæld med kreditinstitutter. 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 13. juni 2014

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

Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen, formand
Ole Vagner
Frederik Hedegård Knudsen

Direktion

Ole Vagner, adm. direktør
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 økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 175.984.491, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 212.712.741.

Årets resultat fremkommer primært som følge af finansieringsudgifter samt negativt resultat i tilknyttede virksomheder.

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

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet fokuserer løbende på nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, og gælden forventes gennem frasalg af aktiver væsentlig reduceret frem til udgangen af 2014.

Ledelsen har desuden indledt drøftelser med selskabets hovedfinansieringskilde om en ordning for afvikling af selskabets resterende bankgæld. Det er ledelsens forventning, at drøftelserne med kreditinstituttet vil resultere i en aftale, der opfylder betingelserne for fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er ledelsens forventning, at selskabet får tilført kapital i det nye regnskabsår via koncerntilskud på mio.kr. 65 til delvis udligning af koncerninterne mellemværender.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hegedal ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 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

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 moderselskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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.

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 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt 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 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttotab		-1.241.069	-2.680.640
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-9.718.989	0
Resultat før finansielle poster		-10.960.058	-2.680.640
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-64.688.374	-25.123.371
Finansielle indtægter	1	3.346.363	7.825.118
Finansielle omkostninger	2	-103.682.422	-25.477.757
Resultat før skat		-175.984.491	-45.456.650
Skat af årets resultat	3	0	-8.103.394
Årets resultat		-175.984.491	-53.560.044
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-64.441.873	-25.097.229
Overført resultat		-111.542.618	-28.462.815
		-175.984.491	-53.560.044

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		41.490.850	51.209.839
Materielle anlægsaktiver	4	41.490.850	51.209.839
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	105.794.198	173.143.275
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		33.061.534	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.114.710	1.246.574
Tilgodehavender		0	93.952.435
Finansielle anlægsaktiver		139.970.442	268.342.284
Anlægsaktiver i alt		181.461.292	319.552.123
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.661.319	23.733.289
Andre tilgodehavender	7	3.190.936	28.500.792
Periodeafgrænsningsposter		260.104	232.837
Tilgodehavender		37.112.359	52.466.918
Værdipapirer		7.650.000	15.580.135
Likvide beholdninger		60.118.717	59.488.288
Omsætningsaktiver i alt		104.881.076	127.535.341
Aktiver i alt		286.342.368	447.087.464

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.794.195	89.143.272
Overført resultat		-234.806.936	-136.522.783
Egenkapital	8	-212.712.741	-47.079.511
Gæld til realkreditinstitutter		13.874.946	14.620.911
Langfristede gældsforpligtelser	9	13.874.946	14.620.911
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	744.900	738.600
Kreditinstitutter		388.144.153	384.788.157
Gæld til tilknyttede virksomheder		95.516.945	14.276.043
Anden gæld		774.165	80.035.462
Periodeafgrænsningsposter		0	-292.198
Kortfristede gældsforpligtelser		485.180.163	479.546.064
Gældsforpligtelser i alt		499.055.109	494.166.975
Passiver i alt		286.342.368	447.087.464
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	11		
Usikkerhed ved indregning og måling	12		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele	-123.645	179.362
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.240.856	177.150
Andre finansielle indtægter	<u>2.229.152</u>	<u>7.468.606</u>
	<u>3.346.363</u>	<u>7.825.118</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	64.807.351	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.419.446	10.423
Andre finansielle omkostninger	<u>36.455.625</u>	<u>25.467.334</u>
	<u>103.682.422</u>	<u>25.477.757</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-5.394.156
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>13.497.550</u>
	<u>0</u>	<u>8.103.394</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>51.771.982</u>
Kostpris 1. januar 2013	<u>51.771.982</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>51.771.982</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	562.143
Årets nedskrivninger	<u>9.718.989</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>10.281.132</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>41.490.850</u>

Noter til årsrapporten

	2013 kr.	2012 kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	84.000.003	84.000.003
Kostpris 31. december 2013	84.000.003	84.000.003
Værdireguleringer 1. januar 2013	89.143.272	108.191.210
Valutakursregulering	-2.907.204	6.049.290
Årets resultat	-64.688.375	-25.123.370
Koncerntilskud	246.502	26.142
Værdireguleringer 31. december 2013	21.794.195	89.143.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	105.794.198	173.143.275

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Handels- og Investeringselskabet 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

	2013 kr.	2012 kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	74.667.757	74.667.757
Kostpris 31. december 2013	74.667.757	74.667.757
Værdireguleringer 1. januar 2013	-74.667.757	-74.667.757
Værdireguleringer 31. december 2013	-74.667.757	-74.667.757
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	0

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

	2013 kr.	2012 kr.
7 Andre tilgodehavender		
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	0	21.752.296

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	300.000	89.143.272	-136.522.783	-47.079.511
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-2.907.204	0	-2.907.204
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	13.258.465	13.258.465
Årets resultat	0	-64.441.873	-111.542.618	-175.984.491
Egenkapital 31. december 2013	300.000	21.794.195	-234.806.936	-212.712.741

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.619.846	744.900	10.895.300
	14.619.846	744.900	10.895.300

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og andre kapitalandele, hvis indre værdi pr. 31. december 2013 udgør mio. kr. 83,7. Der er endvidere afgivet ejerpantebrev, mio.kr. 35 i grunde og bygninger. Herudover er pantsat værdipapirbeholdning, som pr. 31. december 2013 havde en markedsværdi på mio. kr 7,7 og likvid beholdning, mio. kr. 59,2 er stillet til sikkerhed. De nævnte pantsætninger er til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, mio. kr. 352,4.

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, mio. kr. 14,6 givet pant, mio. kr. 20 i grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på mio. kr. 97,9 overfor tredjemand.

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne selskaber og hæfter solidarisk herfor.

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.

Noter til årsrapporten

11 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.

Ledelsen har indledt drøftelser med selskabets hovedfinansieringskilde om en ordning for afvikling/akkordering af selskabets bankgæld.

Det er ledelsens opfattelse, at drøftelserne med kreditinstituttet vil resultere i en aftale, der opfylder betingelserne for fortsat drift, omend dette er forbundet med usikkerhed.

12 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, indhente eller med assistance fra uafhængig valuar. Målingen er forbundet med usikkerhed.