

# **I. P. CONS ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/06/2014**

---

**Claus Møller-San Pedro**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

I. P. CONS ApS  
Tranegårdsvej 20  
2900 Hellerup

CVR-nr: 18343444  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor**

FREJ REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
CVR-nr: 34351961  
P-enhed: 1017498319

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for I.P. Cons ApS under rekonstruktion.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19/06/2014

## Direktion

Claus Juan Møller-San Pedro

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i I.P. Cons ApS under rekonstruktion

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Cons ApS under rekonstruktion regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 handlinger 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.

## Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke modtaget engagement forespørgsel fra selskabets kreditinstitutter, som fremgår i balancen med tkr. 72.554. Vi har derfor ikke været i stand til at kontrollere fuldstændigheden af de oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser der fremgår af noterne til årsregnskabet.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for årsregnskabet 1. januar 2013 - 31. december 2013 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for, at selskabet er under rekonstruktion, hvorfor årsregnskabet ikke er aflagt efter et going concern princip. Selskabets aktiver er derfor indregnet til nettorealiseringsværdier.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi endvidere opmærksomheden på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets aktiver.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Sorø, 19/06/2014

Henrik Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
FREJ REVISION, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har været udlejning af fast ejendom samt at drive virksomhed med handel og leasingaktivitet med ejendomme og driftsmidler, samt drive investerings- og finansieringsvirksomhed. Selskabet er i maj 2012 taget under rekonstruktion og har således reelt været uden aktivitet i 2013. Selskabet indgik den 21. marts 2013 en aftale om rekonstruktion med alle dets kreditorer. Hovedelementet i aftalen er en betalingsudsættelse og en procentvis nedsættelse af fordringerne. Der forventes opgjort en minimumsdividende på 13,53% til simple kreditorer. Betaling af akkorddividenden udsættes 3 år og skal således senest udbetales den 30. juni 2015. Selskabets aktiver er i denne forbindelse blevet pantsat til kreditorerne.

Det er usikkert, om selskabets kapital vil blive reetableret i løbet af rekonstruktionsperioden, hvorfor der er væsentlig usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift efter udløbet af rekonstruktionsaftalen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2013 kr. 660.000 det samme som sidste år. Resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -31.016.632 mod kr. -6.010.587 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. -246.843.860.

Udlejningsejendommens nettorealisationsværdi er i 2013 opgjort på grundlag af en tilbagediskontering af de kommende års forventede nettooverskud ved udlejning af ejendommen. Ejendommens værdi er på grundlag opgjort til mio. kr. 8,4 mod mio. kr. 39,5 d. 31. december 2012. Ledelsen har valgt at lægge den beregnede værdi på mio. kr. 8,4 til grund for målingen af ejendommen, da der ikke er indhentet anden dokumentation for ejendommens værdi. Der er på den baggrund foretaget en regnskabsmæssig nedskrivning på mio. kr. 31,1, hvilket er årsagen til det markante underskud i 2013. Det er ledelsens forventning, at ejendommens reelle realisationsværdi er markant højere.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet nogen begivenheder efter regnskabsårets udløb, der væsentlig ville kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.P. Cons ApS under rekonstruktion er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste og -tab

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Huslejeindtægter

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid.

Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

Andre anlæg , driftsmateriel og inventar, 5-8 år

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til nettorealiseringsværdier.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til forventede nettorealiseringsværdier.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....			660.000
Vareforbrug .....			174.415
Andre driftsindtægter .....			0
Andre eksterne omkostninger .....			1.510.153
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>294.780</b>	<b>-1.024.568</b>
Personaleomkostninger .....			0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-31.108.000		50.897
Andre driftsomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-30.813.220</b>	<b>-1.075.465</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	-2.911.000
Andre finansielle indtægter .....		424.396	758.441
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-627.808	2.782.754
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-31.016.632</b>	<b>-8.921.587</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-31.016.632</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-31.016.632</b>	<b>-8.921.587</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-31.016.632	-8.921.587
<b>I alt .....</b>		<b>-31.016.632</b>	<b>-8.921.587</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		8.411.000	39.519.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.411.000</b>	<b>39.519.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		33.941.455	33.941.455
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		6.783.639	7.112.168
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>40.725.094</b>	<b>41.053.623</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>49.136.094</b>	<b>80.572.623</b>
Tilgodehavende skat .....		164.618	50.216
Periodeafgrænsningsposter .....		29.250	15.710
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>193.868</b>	<b>50.216</b>
Likvide beholdninger .....		744	649
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>194.612</b>	<b>820.885</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>49.330.706</b>	<b>81.393.508</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		220.000	220.000
Overført resultat .....		-247.063.860	-216.047.227
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-246.843.860</b>	<b>-215.827.227</b>
Andre hensatte forpligtelser .....		159.368.590	159.368.590
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>159.368.590</b>	<b>159.368.590</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		25.600.000	25.600.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		72.553.772	72.612.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.012.116	1.293.441
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.736.809	6.736.809
Anden gæld .....		908.353	6.353.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		24.664.926	24.821.000
Deposita .....		330.000	330.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>136.805.976</b>	<b>137.852.145</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>136.805.976</b>	<b>137.852.145</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>49.330.706</b>	<b>81.393.508</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	55.209	1.677.708
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.209</b>	<b>1.677.708</b>
Nettoopskrivninger primo	-55.209	-1.677.708
Andel i årets resultat jf. note	0	0
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-55.209</b>	<b>-1.677.708</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ejendomsselskabet Glassicet ApS under konkurs  
 Felding Mose III ApS under konkurs  
 CM Shipping ApS under konkurs  
 Racing 101 Ltd

Kapitalandele i tilknyttedevirksomheder	
Anskaffelsessum primo	29.217.365
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	29.217.365
Opskrivninger primo	4.724.090
Årest opskrivninger	0
Udloddet udbytte	0
Akkumulerede opskrivninger ultimo	4.724.090
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.941.455
Hjemstedskommune Gentofte	
Kapitalandele i tilknyttedevirksomheder	
Anskaffelsessum primo	26.521.815
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	26.521.815

Opskrivninger primo	-19.409.647
Årest opskrivninger	-328.528
Akkumulerede opskrivninger ultimo	-19.738.176
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.783.639

## 2. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	220.000	0	220.000
Årets resultat	-216.047.227	-31.016.632	-247.063.860
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>-215.827.227</b>	<b>-31.016.632</b>	<b>-246.843.860</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er som anført under rekonstruktion, hvorfor årsrapporten ikke er aflagt efter et going concern princip. Selskabets aktiver er derfor indregnet til nettorealisationseværdier.

Selskabet har indgået aftale om rekonstruktion den 21. marts 2013. Rekonstruktionsaftalen omfatter en betalingsudsættelse og procentvis nedsættelse af fordringerne. Der forventes opgjort en minimumsdividende på 13,53% til de simple kreditorer. Betaling af akkorddividenden udsættes i 3 år og skal således senest udbetales den 30. juni 2015.

Det er usikkert, om selskabets kapital vil blive reetableret i løbet af rekonstruktionsperioden, hvorfor der er væsentlig usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift efter udløbet af rekonstruktionsaftalen.

## 4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver er indregnet til forventede nettorealisationseværdier, sådan som de forventes realiseret inden for de næste 3 år. Der er betydelig usikkerhed forbundet med disse værdiansættelser, idet såvel ejendomme som værdipapirer er vanskeligt omsættelige.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt følgende ejerpantebreve, som er lagt til sikkerhed overfor kreditinstitutterne:

Kr. 918.998 – udlæg i ejendommen Gl. Strandvej 23A, 3050 Humlebæk.

Kr. 6.000.000, kr. 7.000.000 samt 25.600.000 pant i ejendommen Gl. Strandvej 23A, 3050 Humlebæk.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank har selskabet pantsat konto 7854-128136-2, 5013 131943-1, 7854 35123-1 samt 5032 35490-1 med værdi kr. 0.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Jyske Bank har Claus Møller-San Pedro pantsat nom. 220.000 anparter i I.P.Cons ApS. Endvidere har datterselskabet IPC International Plc. Pantsat konto 5201 104497-2 i Amagerbanken til fordel for I.P.Cons' mellemværende med Jyske Bank.

Jyske Bank har modtaget selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende fra Claus Møller-San Pedro, Mejsevej 6, 3400 Hillerød.

Handelsbanken har modtaget selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende fra Claus Møller-San Pedro, Mejsevej 6, 3400 Hillerød, samt anparter for tkr. 1.250 i CS&P Aviation Fund A/S og sikringskonto 6300 0595931, kr. 0.

FS Finans har modtaget selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende fra Claus Møller-San Pedro, Mejsevej 6, 3400 Hillerød, selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med Ejendomsselskabet Glassicet ApS fra I.P. Cons ApS samt pant i sikringskonto 9981 027068 i FS Finans samt sikringskonto 6160 2324917 i FS Finans. Forpligtigelsen er indregnet i regnskabet med kr. 131.228.129.

Selskabet har overfor Jyske Bank afgivet selvskyldnerkaution overfor mellemværende over for kt. 5013 132348-2 tilhørende Jan Andersen. Forpligtigelsen er indregnet i regnskabet med kr. 28.140.461.