

**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

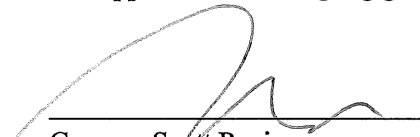
**Pepin Invest A/S**  
Emiliekildevej 24, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 65 87 80

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2016.



---

**Gregory Scott Pepin**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |             |
| Ledelsespåtegning                                  | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>   |             |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5           |
| Resultatopgørelse                                  | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Pepin Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 16. marts 2016

### Direktion

Gregory Scott Pepin

### Bestyrelse

Anna Kristina Pepin

Peter Mikael Olsen

Gregory Scott Pepin



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Til kapitalejeren i Pepin Invest A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Pepin Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. marts 2016

### **Baagø | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

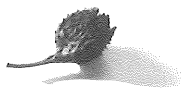
**Bent Pallesen**  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Pepin Invest A/S<br>Emiliekildevej 24<br>2930 Klampenborg  |
|                   | CVR-nr.: 26 65 87 80   |
|                   | Hjemsted: Gentofte   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b> | Anna Kristina Pepin<br>Peter Mikael Olsen<br>Gregory Scott Pepin                                     |
| <b>Direktion</b>  | Gregory Scott Pepin  |
| <b>Revision</b>   | Baagø   Schou<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fiolstræde 44, 3. th.<br>1171 København K |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Pepin Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |        |
|---|--------|
| Bygninger                               | 50 år  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| Note  | 2015<br>kr.     | 2014<br>tkr. |
|---|-----------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>321.898</b>  | <b>12</b>    |
| 2 Personaleomkostninger                           | -209.829        | -212         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -385.040        | -385         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-272.971</b> | <b>-585</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | 21.634          | 256          |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -528.627        | -214         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-779.964</b> | <b>-543</b>  |
| 3 Skat af årets resultat                          | -39.165         | -16          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-819.129</b> | <b>-559</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |              |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret   | 847.000         | 1.200        |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 525.000         | 0            |
| Disponeret fra overført resultat                  | -2.191.129      | -1.759       |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-819.129</b> | <b>-559</b>  |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                            | 2015                     | 2014                 |
|---|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>kr.</u>               | <u>tkr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                          |                      |
| 4 Grunde og bygninger                     | 15.484.864               | 15.796               |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 232.667                  | 307                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>15.717.531</u>        | <u>16.103</u>        |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele     | 14.091.000               | 14.091               |
| Finansielle anlægsaktiver i alt           | <u>14.091.000</u>        | <u>14.091</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>29.808.531</u></b> | <b><u>30.194</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                          |                      |
| Tilgodehavende selskabsskat               | 33.967                   | 12                   |
| Andre tilgodehavender                     | 6.554.641                | 10.945               |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>6.588.608</u>         | <u>10.957</u>        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele       | 2.403.295                | 0                    |
| Værdipapirer i alt                        | <u>2.403.295</u>         | <u>0</u>             |
| Likvide beholdninger                      | 17.202.256               | 16.432               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>26.194.159</u></b> | <b><u>27.389</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>56.002.690</u></b> | <b><u>57.583</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <u>Note</u>                             | 2015<br>kr.       | 2014<br>tkr.  |
|---|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                         |                   |               |
| <b>Egenkapital</b>                      |                   |               |
| 6 Virksomhedskapital                    | 500.000           | 500           |
| 6 Overført resultat                     | 45.804.063        | 47.995        |
| 6 Foreslået udbytte for regnskabsåret   | 525.000           | 0             |
| <b>Egenkapital i alt</b>                | <b>46.829.063</b> | <b>48.495</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>               |                   |               |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter        | 8.697.528         | 8.674         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt   | 8.697.528         | 8.674         |
| Gæld til pengeinstitutter               | 100               | 0             |
| Anden gæld                              | 456.799           | 414           |
| Periodeafgrænsningsposter               | 19.200            | 0             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt   | 476.099           | 414           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>9.173.627</b>  | <b>9.088</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                   | <b>56.002.690</b> | <b>57.583</b> |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                   |               |
| 9 Eventualposter                        |                   |               |
| 10 Nærtstående parter                   |                   |               |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i værdipapirer samt udlejning af fast ejendom.

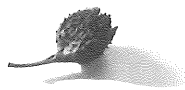
|                                       | 2015<br>kr.    | 2014<br>tkr. |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>       |                |              |
| Lønninger og gager                    | 205.100        | 206          |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.700          | 0            |
| Personaleomkostninger i øvrigt        | 2.029          | 6            |
|                                       | <u>209.829</u> | <u>212</u>   |

### 3. Skat af årets resultat

|  |               |           |
|--|---------------|-----------|
| Årets regulering af udskudt skat                           | 0             | 3         |
| Regulering af tidligere års skat                           | 39.165        | 0         |
| Regulering af udskudt skat grundet ændring i skatteprocent | 0             | 13        |
|  | <u>39.165</u> | <u>16</u> |

### 4. Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og<br>bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|--|-------------------------------|--|
| Kostpris 1. januar 2015                        | 17.739.904                    | 430.000  |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>              | <u>17.739.904</u>             | <u>430.000</u>                                       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015           | 1.944.000                     | 123.333  |
| Årets afskrivninger                            | 311.040                       | 74.000   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b> | <u>2.255.040</u>              | <u>197.333</u>                                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <u>15.484.864</u>             | <u>232.667</u>                                       |



## Noter

|  | 31/12 2015<br>kr. | 31/12 2014<br>tkr. |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                   |                    |
| Kostpris 1. januar 2015                        | 14.091.000        | 14.091             |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>              | <b>14.091.000</b> | <b>14.091</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <b>14.091.000</b> | <b>14.091</b>      |

## 6. Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Egenkapital 1. januar 2015                           | 500.000                        | 47.995.192                  | 0  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i<br>regnskabsåret   | 0                              | 847.000                     | 0  |
| Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i<br>regnskabsåret | 0                              | -847.000                    | 0  |
| Årets overførte overskud eller underskud             | 0                              | -2.191.129                  | 525.000  |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b>                 | <b>500.000</b>                 | <b>45.804.063</b>           | <b>525.000</b>                                   |

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 7. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                  |              |
|---|------------------|--------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 8.697.528        | 8.674        |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | 0                | 0            |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b> | <b>8.697.528</b> | <b>8.674</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år     | 7.606.135        | 8.196        |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.698 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.485 tkr.



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.700 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af virksomhedskapitalen:

Gregory Scott Pepin, Emiliekildevej 24, 2930 Klampenborg