



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

QUORUM APS

TUBORG HAVNEPARK 11, ST. TH, 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2017

Kim Fischer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Quorum ApS Tuborg Havnepark 11, st. th 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 98 33 87
	Stiftet: 1. september 2005
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Hauberg Fischer
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Quorum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. juni 2017

Direktion:

Kim Hauberg Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Quorum ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Quorum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om udbetaling til kapitalejeren

Selskabet har i strid med kildeskatteloven forsømt sine forpligtelser til at indeholde og indberette kildeskat af udbetalinger til en kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, konsulentvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi, og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2016 indregnet på baggrund af en ejendomsmæglers udtalelse samt på baggrund af offentliggjorte salgspriser og prisindeks, med udgangspunkt i Manhattan Rental Market Report. I den udstrækning, markedet ændrer sig, ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 379.211 mod DKK 1.634.634 for 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.633.885.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOTAB		-386.227	-135.923
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		155.820	294.000
DRIFTSRESULTAT		-230.407	158.077
Indtægter af andre kapitalandele.....		788.741	1.099.443
Andre finansielle indtægter.....	2	77.183	668.753
Andre finansielle omkostninger.....	3	-279.547	-264
RESULTAT FØR SKAT		355.970	1.926.009
Skat af årets resultat.....	4	23.241	-291.375
ÅRETS RESULTAT		379.211	1.634.634
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	830.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-620.789	804.634
I ALT		379.211	1.634.634

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		5.349.820	5.194.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.349.820	5.194.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		50.000	50.000
Andre kapitalandele.....		3.365.596	3.286.429
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		34.595	0
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		0	80.781
Finansielle anlægsaktiver.....	6	3.450.191	3.417.210
ANLÆGSAKTIVER.....		8.800.011	8.611.210
Handelsvarer.....		77.357	45.799
Forudbetalinger for varer.....		0	10.880
Varebeholdninger.....		77.357	56.679
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		56.420	47.033
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	7	110.000	226.775
Andre tilgodehavender.....		24.431	394.500
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.725	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.075.000	0
Tilgodehavender.....		1.268.576	668.308
Andre værdipapirer.....		780.678	2.297.634
Værdipapirer.....		780.678	2.297.634
Likvider.....		927.730	700.224
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.054.341	3.722.845
AKTIVER.....		11.854.352	12.334.055

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		10.508.885	11.129.675
Forslag til udbytte.....		1.000.000	830.000
EGENKAPITAL.....	8	11.633.885	12.084.675
Hensættelse til udskudt skat.....		143.913	167.154
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		143.913	167.154
Selskabsskat.....		0	57.226
Anden gæld.....		76.554	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		76.554	82.226
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		76.554	82.226
PASSIVER.....		11.854.352	12.334.055
Eventualposter mv.	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
 Andre finansielle indtægter			2
Renter udlån.....	2.962	9.101	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	74.221	659.652	
	77.183	668.753	
 Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	279.547	264	
	279.547	264	
 Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	78.185	
Regulering af udskudt skat.....	-23.241	213.190	
	-23.241	291.375	
 Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.425.477	
Kostpris 31. december 2016.....		4.425.477	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		768.523	
Årets opskrivninger		155.820	
Opskrivninger 31. december 2016.....		924.343	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		5.349.820	

Investeringsejendom, værdiansat til 5,3 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi, og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2016 indregnet på baggrund af en ejendomsmægleres udtalelse samt på baggrund af offentliggjorte salgspriser og prisindeks, med udgangspunkt i Manhattan Rental Market Report.

Investeringsejendom består af 1 beboelsesejendom i New York.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2016.....	50.000	3.837.806
Tilgang.....	0	829.167
Afgang.....	0	-750.000
Kostpris 31. december 2016.....	50.000	3.916.973
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	-551.377
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	-551.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	50.000	3.365.596

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	0	80.781
Tilgang.....	34.595	0
Afgang.....	0	-80.781
Kostpris 31. december 2016.....	34.595	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	34.595	0

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

7

Saldo pr. 31.12.2015 kr. 226.775
 Indbetalt i årets løb kr. -830.000
 Udbetalt i årets løb kr. 703.225
 Rente, 10% kr. 10.000
 Saldo pr. 31.12.2016 kr. 110.000

Lånet forventes indfriet via årets udloddede udbytte.

Egenkapital

8

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	11.129.674	830.000	12.084.674
Betalt udbytte.....			-830.000	-830.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-620.789	1.000.000	379.211
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	10.508.885	1.000.000	11.633.885

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Quorum ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele indeholder udlodninger, renteindtægter samt avance ved salg af anparter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af enten en ekstern vurdering eller en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter gennemsnitsprincippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.