



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 INVESTMENT APS
TUBORG HAVNEPARK 11 ST. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2022

Kim Fischer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	QUORUM INVESTMENT ApS Tuborg Havnepark 11 st. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 98 33 87 Stiftet: 1. september 2005 Kommune: Gentofte 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for QUORUM INVESTMENT 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juli 2022

Direktion:

Kim Hauberg Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i QUORUM INVESTMENT ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for QUORUM INVESTMENT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 1. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK -53.692 mod DKK -1.438.211 for 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.897.766.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-440.256	-244.325
Personaleomkostninger.....	1	-100.000	-125.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-76.329	-412.909
DRIFTSRESULTAT		-616.585	-782.234
Indtægter af andre kapitalandele.....		-6.542	1.800.686
Andre finansielle indtægter	2	1.001.069	752.825
Nedskrivning af finansielle aktiver		-164.348	-3.059.694
Andre finansielle omkostninger.....	3	-261.836	-168.245
RESULTAT FØR SKAT.....		-48.242	-1.456.662
Skat af årets resultat.....	4	-5.450	18.451
ÅRETS RESULTAT		-53.692	-1.438.211
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	5.200.000
Overført resultat.....		-53.692	-6.638.211
I ALT.....		-53.692	-1.438.211

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		9.985	9.985
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	9.985	9.985
Investeringsejendom.....		5.361.226	5.437.555
Materielle anlægsaktiver.....	6	5.361.226	5.437.555
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		6.813	37.500
Andre kapitalandele.....		1.677.616	1.816.335
Finansielle anlægsaktiver.....	7	1.684.429	1.853.835
ANLÆGSAKTIVER.....		7.055.640	7.301.375
Handelsvarer.....		104.106	122.478
Varebeholdninger.....		104.106	122.478
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.019.200	1.040.242
Andre tilgodehavender.....		4.348	4.348
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	55.062
Tilgodehavender.....		2.023.548	1.099.652
Andre værdipapirer.....	8	5.769.420	5.708.187
Værdipapirer.....		5.769.420	5.708.187
Likvider.....		1.308.569	2.063.137
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.205.643	8.993.454
AKTIVER.....		16.261.283	16.294.829

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		15.772.766	15.826.458
EGENKAPITAL.....		15.897.766	15.951.458
Hensættelse til udskudt skat.....		205.865	222.657
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		205.865	222.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.014	27.000
Selskabsskat.....		7.078	0
Anden gæld.....		93.560	93.714
Kortfristede gældsforpligtelser.....		157.652	120.714
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		157.652	120.714
PASSIVER.....		16.261.283	16.294.829

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	15.826.458	15.951.458
Forslag til resultatdisponering.....		-53.692	-53.692
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	15.772.766	15.897.766

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Pensioner	100.000	125.000	
	100.000	125.000	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	93.959	314.130	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	907.110	438.695	
	1.001.069	752.825	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	866	1.157	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	260.970	167.088	
	261.836	168.245	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.242	70.972	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	2.297	
Regulering af udskudt skat.....	-16.792	-91.720	
	5.450	-18.451	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....		9.985	
Kostpris 31. december 2021.....		9.985	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		9.985	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.425.477	
Kostpris 31. december 2021.....		4.425.477	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		1.012.078	
Årets opskrivninger		-76.329	
Opskrivninger 31. december 2021.....		935.749	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		5.361.226	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Investerings ejendomme består af en boligudlejningsejendom i New York, som ikke er udlejet pr. statusdagen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 169 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i New York.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 5.628 t.kr., hvorefter der korrigeres for 12 måneders tomgang, svarende til 267 t.kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -76 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investerings ejendommen opgøres til henholdsvis 5.356 t.DKK og 5.365 t.DKK.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2021.....	37.500	6.780.756
Tilgang.....	0	75.062
Afgang.....	0	-838.643
Kostpris 31. december 2021.....	37.500	6.017.175
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	0	-4.990.297
Årets værdireguleringer	0	-107.784
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	758.522
Værdireguleringer 31. december 2021.....	0	-4.339.559
Årets nedskrivning.....	30.687	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....	30.687	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	6.813	1.677.616

Andre værdipapirer

8

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bank værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021	5.769.420
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	729.452

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for QUORUM INVESTMENT ApS for 2021 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 investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Immaterielle anlægsaktiver**

Kryptovaluta måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kryptovaluta afskrives lineært over den økonomiske brugstid. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder samt andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver samt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

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

Kostprisen er svarende til anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Kostpris for handelsvarer 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.

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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.