



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. september 2020

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
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	QUORUM INVESTMENT 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. september 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 16. september 2020

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 7.357.778 mod DKK 1.736.934 for 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.589.669.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB		-288.791	-329.726
Personaleomkostninger.....	1	-125.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-636.339	2.332.138
DRIFTSRESULTAT		-1.050.130	2.002.412
Indtægter af andre kapitalandele.....		8.807.882	575.331
Andre finansielle indtægter	2	416.381	64.591
Nedskrivning af finansielle aktiver		-888.081	-531.216
Andre finansielle omkostninger.....	3	-40.955	-84.031
RESULTAT FØR SKAT		7.245.097	2.027.087
Skat af årets resultat.....	4	112.681	-290.153
ÅRETS RESULTAT		7.357.778	1.736.934
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		1.000.000	0
Overført resultat.....		6.357.778	1.736.934
I ALT		7.357.778	1.736.934

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom.....		5.850.464	6.486.803
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.850.464	6.486.803
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		37.500	37.500
Andre kapitalandele.....		2.955.362	3.481.270
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.992.862	3.518.770
ANLÆGSAKTIVER.....		8.843.326	10.005.573
Handelsvarer.....		97.982	112.680
Varebeholdninger.....		97.982	112.680
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	58.291
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.724.576	2.064.883
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.504	26.321
Tilgodehavender.....		2.730.080	2.149.495
Andre værdipapirer.....		3.144.601	146.691
Værdipapirer.....		3.144.601	146.691
Likvider.....		8.224.320	4.405.033
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.196.983	6.813.899
AKTIVER.....		23.040.309	16.819.472

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		22.464.669	16.106.891
EGENKAPITAL.....	7	22.589.669	16.231.891
Hensættelse til udskudt skat.....		314.377	453.492
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		314.377	453.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	27.000
Anden gæld.....		109.263	107.089
Kortfristede gældsforpligtelser.....		136.263	134.089
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		136.263	134.089
PASSIVER.....		23.040.309	16.819.472

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Pensioner	125.000	0	
	125.000	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	180.707	44.160	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	235.674	20.431	
	416.381	64.591	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.149	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	39.806	84.031	
	40.955	84.031	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	144.912	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	26.434	-144.912	
Regulering af udskudt skat.....	-139.115	290.153	
	-112.681	290.153	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2019.....		4.425.477	
Kostpris 31. december 2019.....		4.425.477	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		2.061.326	
Årets opskrivninger		-636.339	
Opskrivninger 31. december 2019.....		1.424.987	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		5.850.464	

Investeringsejendom består af 1 beboelsesejendom i New York. Investeringsejendom, værdiansat til 5,85 mio. kr., måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 indregnet på baggrund af en afkastbaseret model med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat. Driftsresultatet er opgjort på basis af en normal husleje i New York i henhold til offentliggjorte gennemsnitlige huslejer i New York, samt på baggrund af offentliggjorte salgspriser og prisindeks, med udgangspunkt i Manhattan Rental Market Report. Afkastkravet er fastsat til 3,25 %.

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
Materielle anlægsaktiver (fortsat)				5
Finansielle anlægsaktiver				6
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2019.....	50.000	37.500	4.563.862	
Tilgang.....	0	0	750.075	
Afgang.....	-50.000	0	-452.593	
Kostpris 31. december 2019.....	0	37.500	4.861.344	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	-50.000	0	-1.082.593	
Årets opskrivninger	50.000	0	-823.389	
Opskrivninger 31. december 2019.....	0	0	-1.905.982	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	0	37.500	2.955.362	
 Egenkapital				 7
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	16.106.891	0	16.231.891
Forslag til resultatdisponering.....		6.357.778	1.000.000	7.357.778
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	22.464.669	0	22.589.669

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for QUORUM INVESTMENT ApS for 2019 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra datter- og 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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, 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

Handelsvarer måles til kostpris efter gennemsnitsprincippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien 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.

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 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.