

Bee ApS

**Dybbølvej 19
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 25 05 88 44

ÅRSRAPPORT

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 8 / 5 2019



Lone Fergadis
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Bee ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8 / 5 2019

Direktion



Andreas Fergadis



Lone Fergadis

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Silkeborg, den 8 / 5 2019



Lone Fergadis
dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bee ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bee ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Silkeborg, den 8/5 2019

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Kim Rune Christensen

statsaut. revisor

mne33194

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bee ApS
Dybbølvej 19
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 25 05 88 44
Stiftet: 15. november 1999
Kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andreas Fergadis
Lone Fergadis

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Kim Rune Christensen, statsaut. revisor
Dorthe Kaa, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueadministration, udlejning af ejendomme og beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bee ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

Afledte finansielle instrumenter

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 7 år	15%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2018	2017 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	343.378	371
1 Personaleomkostninger.....	-508.284	-508
DRIFTSRESULTAT	-164.906	-137
Andre finansielle indtægter.....	19.448	908
Andre finansielle omkostninger.....	-1.049.402	-159
RESULTAT FØR SKAT	-1.194.860	612
2 Skat af årets resultat.....	48.076	-148
ÅRETS RESULTAT	-1.146.784	464
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	106
Overført resultat.....	-1.254.784	358
DISPONERET I ALT	-1.146.784	464

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	7.159.945	7.160
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	7.159.945	7.160
ANLÆGSAKTIVER	7.159.945	7.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Selskabsskat	106.140	82
Andre tilgodehavender	24.812	868
Tilgodehavender	130.952	950
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.347.098	18.427
Værdipapirer og kapitalandele	17.347.098	18.427
Likvide beholdninger	4.933	5
OMSÆTNINGSAKTIVER	17.482.983	19.382
AKTIVER	24.642.928	26.542

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	20.109.882	21.347
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	106
4 EGENKAPITAL.....	20.342.882	21.578
Hensættelse til udskudt skat.....	417.419	465
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	417.419	465
Prioritetsgæld.....	2.625.826	2.785
Anden gæld.....	137.629	156
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.763.455	2.941
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	163.188	164
Kreditinstitutter.....	468.958	954
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	81.111	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
Anden gæld.....	99.243	152
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	290.672	247
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.119.172	1.558
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.882.627	4.499
PASSIVER	24.642.928	26.542
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2018	2017 kr. 1.000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	497.924	498
Andre omkostninger til social sikring.....	10.360	10
	508.284	508
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat.....	0	113
Årets udskudte skat.....	-48.076	29
Regulering af tidligere års skat	0	6
	-48.076	148
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018.....	7.159.945	20.179
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	-20.179
Kostpris 31. december 2018	7.159.945	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	-20.179
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	20.179
Af-/nedskrivninger.....	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	7.159.945	0

Noter

	1/1 2018	Regulering af sikringsinst- rumenter til dagsværdi	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat.....	21.346.625	18.041	0	-1.254.784	20.109.882
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	0	-105.800	108.000	108.000
	21.577.425	18.041	-105.800	-1.146.784	20.342.882

	1/1 2018 Gæld i alt	31/12 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.949.786	2.789.014	163.188	2.026.107
Anden gæld.....	155.670	137.629	0	0
	3.105.456	2.926.643	163.188	2.026.107

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende har pant i ejendommen Nygade 19, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.726.648:

Realkreditpantebrev, BRFKredit A/S, nom. kr. 2.982.000

Ejerpantebrev, Jyske Bank A/S, nom. kr. 750.000

Følgende har pant i ejendommen Åboulevard 34E, 2. tv., København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.433.297:

Ejerpantebrev, ejerlejlighedsforeningen, nom. kr. 10.000

Realkreditpantebrev, Totalkredit A/S, nom. kr. 344.000

Ejerpantebrev, Jyske Bank A/S, nom. kr. 685.000

For alt mellemværende med Jyske Bank A/S, er der pant i investeringsforeningsaktier i sikkerhedsdepot, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 11.101.

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på kr. 137.629 pr. 31/12 2018. Beløbet er indregnet i balancen.