

**Bee ApS**

**Dybbølvej 19  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 25 05 88 44**

## ÅRSRAPPORT

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den <sup>25</sup>/<sub>5</sub> 2022



Lone Fergadis  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Bee ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25 / 5 2022

### Direktion

Andreas Fergadis



Lone Fergadis



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bee ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bee ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere koncernregnskabet og årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

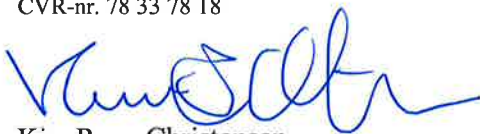
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 25/6 2022

### 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.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2021	2020 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>443.287</b>	<b>344</b>
1 Personalemkostninger.....	-548.119	-544
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-104.832</b>	<b>-200</b>
Andre finansielle indtægter.....	1.758.069	873
Andre finansielle omkostninger.....	-99.483	-1.007
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.553.754</b>	<b>-334</b>
2 Skat af årets resultat.....	-259.346	-29
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.294.408</b>	<b>-363</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113
Overført resultat.....	1.180.008	-476
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.294.408</b>	<b>-363</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	7.159.945	7.160
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.159.945</b>	<b>7.160</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.159.945</b>	<b>7.160</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	0
Selskabsskat .....	169.819	185
Andre tilgodehavender .....	0	27
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>169.819</b>	<b>212</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	20.060.716	18.887
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>20.060.716</b>	<b>18.887</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>713</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>20.231.248</b>	<b>19.099</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>27.391.193</b>	<b>26.259</b>



**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	22.196.645	20.972
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>22.436.045</b>	<b>21.210</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	586.309	557
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>586.309</b>	<b>557</b>
Prioritetsgæld.....	2.149.412	2.306
Anden gæld.....	22.941	68
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.172.353</b>	<b>2.374</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	160.178	162
Kreditinstitutter.....	1.500.758	1.409
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	81
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
Anden gæld.....	298.721	196
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	220.829	254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.196.486</b>	<b>2.118</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.368.839</b>	<b>4.492</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>27.391.193</b>	<b>26.259</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	20.972.071	21.403
Årets resultat.....	1.294.408	-363
Foreslået udbytte.....	-114.400	-113
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	44.566	45
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>22.196.645</b>	<b>20.972</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	113.000	111
Foreslået udbytte.....	114.400	113
Udloddet udbytte .....	-113.000	-111
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>114.400</b>	<b>113</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>22.436.045</b>	<b>21.210</b>

## Noter

	2021	2020 kr. 1.000
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	535.336	535
Andre omkostninger til social sikring.....	12.783	9
	<u>548.119</u>	<u>544</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat.....	230.252	0
Årets udskudte skat.....	29.094	29
	<u>259.346</u>	<u>29</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2021 .....		7.159.945
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<u>7.159.945</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021 .....</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<u>7.159.945</u>

## Noter

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.468.466	2.309.590	160.178	1.689.940
Anden gæld.....	67.507	22.941	0	0
	<b>2.535.973</b>	<b>2.332.531</b>	<b>160.178</b>	<b>1.689.940</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkreditpantebrev, Jyske Realkredit 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. 25.000  
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. 11.336.

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på kr. 22.941 pr. 31/12 2021. Beløbet er indregnet i balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Bee ApS for 2021 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, 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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