

**Bee ApS**

**Dybbølvej 19  
8600 Silkeborg**

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

## **ÅRSRAPPORT**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/6 2020



---

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 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2/6 2020

**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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 26 2020

### 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 2019 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 posterings 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 erhvervsejendomme 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	2019	2018 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>177.065</b>	<b>342</b>
1 Personaleomkostninger.....	-491.440	-507
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-314.375</b>	<b>-165</b>
Andre finansielle indtægter.....	1.911.115	20
Andre finansielle omkostninger.....	-91.049	-1.050
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.505.691</b>	<b>-1.195</b>
2 Skat af årets resultat.....	-126.608	48
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.379.083</b>	<b>-1.147</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	110.600	108
Overført resultat.....	1.268.483	-1.255
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.379.083</b>	<b>-1.147</b>

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

Note	2019	2018 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	7.159.945	7.160
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<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 .....	129.457	106
Andre tilgodehavender .....	25.809	25
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>155.266</b>	<b>131</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	19.108.651	17.348
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>19.108.651</b>	<b>17.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.753</b>	<b>5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>19.266.670</b>	<b>17.484</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>26.426.615</b>	<b>24.644</b>

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

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	21.403.241	20.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	110.600	108
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>21.638.841</b>	<b>20.343</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	528.121	417
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>528.121</b>	<b>417</b>
Prioritetsgæld.....	2.463.513	2.627
Anden gæld.....	112.753	138
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.576.266</b>	<b>2.765</b>
5 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	164.468	163
Kreditinstitutter.....	984.944	468
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	81.111	81
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
Anden gæld.....	106.964	100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	329.900	291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.683.387</b>	<b>1.119</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.259.653</b>	<b>3.884</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>26.426.615</b>	<b>24.644</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2019	2018 kr. 1.000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	480.148	497
Andre omkostninger til social sikring.....	11.292	10
	<u>491.440</u>	<u>507</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat.....	15.906	0
Årets udskudte skat.....	110.702	-48
	<u>126.608</u>	<u>-48</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2019.....	7.159.945	0
Årets tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019 .....</b>	<u><b>7.159.945</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2019 .....</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 .....</b>	<u><u><b>7.159.945</b></u></u>	<u><u><b>0</b></u></u>

## Noter

	1/1 2019	Regulering af sikrings- instru- menter til dagsværdi	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2019
<b>4 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat.....	20.109.882	24.876	0	1.268.483	21.403.241
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000	0	-108.000	110.600	110.600
	<b>20.342.882</b>	<b>24.876</b>	<b>-108.000</b>	<b>1.379.083</b>	<b>21.638.841</b>

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.789.015	2.627.981	164.468	1.857.414
Anden gæld.....	137.629	112.753	0	0
	<b>2.926.644</b>	<b>2.740.734</b>	<b>164.468</b>	<b>1.857.414</b>

## 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. 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. 12.478.

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på kr. 112.753 pr. 31/12 2019. Beløbet er indregnet i balancen.