

Bee ApS

**Dybbølvej 19
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 25 05 88 44

ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 7. juni 2023

Lone Fergadis
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. juni 2023

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 2022 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 revisoreres 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 revisoreres 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 7. juni 2023

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	2022	2021 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	380.232	448
1 Personaleomkostninger.....	-527.784	-551
DRIFTSRESULTAT	-147.552	-103
Andre finansielle indtægter	1.020.047	1.756
Andre finansielle omkostninger	-3.380.847	-100
RESULTAT FØR SKAT	-2.508.352	1.553
2 Skat af årets resultat.....	-29.094	-259
ÅRETS RESULTAT	-2.537.446	1.294
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	517.800	114
Overført resultat.....	-3.055.246	1.180
DISPONERET I ALT	-2.537.446	1.294

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2022	2021 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	7.159.945	7.160
Materielle anlægsaktiver	7.159.945	7.160
ANLÆGSAKTIVER	7.159.945	7.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Selskabsskat.....	217.987	170
Tilgodehavender	217.987	170
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	17.279.323	20.061
Værdipapirer og kapitalandele	17.279.323	20.061
Likvide beholdninger	41.127	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	17.538.437	20.232
AKTIVER	24.698.382	27.392

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	19.164.339	22.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	517.800	114
EGENKAPITAL.....	19.807.139	22.436
Hensættelse til udskudt skat.....	615.403	586
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	615.403	586
Prioritetsgæld.....	2.020.287	2.149
Anden gæld.....	0	23
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.020.287	2.172
5 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	135.223	160
Kreditinstitutter.....	453.268	1.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
6 Anden gæld.....	311.392	300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.339.670	221
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.255.553	2.198
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	4.275.840	4.370
PASSIVER.....	24.698.382	27.392
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	22.196.644	20.972
Årets resultat.....	-2.537.446	1.294
Foreslået udbytte	-517.800	-114
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	22.941	45
Overført resultat ultimo.....	19.164.339	22.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	114.400	113
Foreslået udbytte	517.800	114
Udloddet udbytte	-114.400	-113
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	517.800	114
EGENKAPITAL.....	19.807.139	22.436

Noter

	2022	2021 kr. 1.000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	514.864	539
Andre omkostninger til social sikring	12.920	12
	527.784	551
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat.....	0	230
Årets udskudte skat.....	29.094	29
	29.094	259
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022.....		7.159.945
Årets tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2022.....		7.159.945
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.159.945

Noter

	2022	2021 kr. 1.000
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Investeringsforeninger	16.269.004	18.958
Aktier.....	1.010.319	1.103
	17.279.323	20.061

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer udgør ultimo t.kr. 17.279. Der er i resultatopgørelsen indregnet ændringer i dagsværdien på t.kr. 859, som urealiseret tab.

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.309.589	2.155.510	135.223	1.472.574
Anden gæld.....	22.941	0	0	0
	2.332.530	2.155.510	135.223	1.472.574

	2022	2021 kr. 1.000
6 Anden gæld		
Skyldige skatter og afgifter samt skyldige bidrag til social sikring.....	84.848	109
Anden gæld.....	226.544	191
	311.392	300

- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Noter

8 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. 16.269

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bee ApS for 2022 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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.

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 finansiel 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 deklareres. 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 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, 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Skovby Fergadis (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: fdacabd2-29d7-4574-9858-c2fb2d4dec1e

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-06-15 16:01:01 UTC



Lone Skovby Fergadis (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: fdacabd2-29d7-4574-9858-c2fb2d4dec1e

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-06-15 16:01:01 UTC



Andreas Fergadis (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: d9a45203-a507-4ee9-b072-7fb3597d4317

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-06-16 06:06:18 UTC



Kim Rune Christensen

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: 6383fb98-c0e5-4dd6-91f8-609f40d38eaa

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-06-16 06:09:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: FGCP8-QDOBB-NUT43-TL3SD-T1EBF-XTCFB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>