

Bee ApS

**Dybbølvej 19
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 25 05 88 44

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den *9/5* 2017



Lone Fergadis
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 9/5 2017

Direktion



Andreas Fergadis



Lone Fergadis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bee ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bee ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

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 9/5 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Bent Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bee ApS
Dybbølvej 19
8600 Silkeborg

Telefon: 86 81 21 55
CVR-nr.: 25 05 88 44
Stiftet: 15. november 1999
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andreas Fergadis
Lone Fergadis

Revisor

Bent Thomsen, registreret revisor
Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Bent Thomsen, registreret 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Hidtil blev ændringen i dagsværdien af disse finansielle instrumenter indregnet i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat er forøget med tkr. 28 (2015: tkr. -18)
- Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 0 (2015: tkr. 0)
- Årets resultat efter skat er forøget med tkr. 28 (2015: tkr. -18)
- Balancesummen forøges med tkr. 0 (2015: tkr. 0)
- Egenkapitalen forøges med tkr. 0 (2015: tkr. 0)

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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).

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

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	2016	2015 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	440.787	366
1 Personalemkostninger.....	-584.360	-616
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-23
DRIFTSRESULTAT	-143.573	-273
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	5.705
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	6.560	0
Andre finansielle indtægter.....	1.032.440	680
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-55
Andre finansielle omkostninger.....	-197.250	-158
RESULTAT FØR SKAT	698.177	5.899
2 Skat af årets resultat.....	-136.220	-92
ÅRETS RESULTAT	561.957	5.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	-3.090
Overført resultat.....	458.557	8.796
DISPONERET I ALT	561.957	5.807

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	7.144.846	7.145
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10
Materielle anlægsaktiver	7.144.846	7.155
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	7.144.846	7.155
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.667	0
Selskabsskat	69.619	63
Andre tilgodehavender	1.333.333	2.000
Tilgodehavender	1.409.619	2.063
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.928.419	16.308
Værdipapirer og kapitalandele	17.928.419	16.308
Likvide beholdninger	462.355	331
OMSÆTNINGSAKTIVER	19.800.393	18.702
AKTIVER	26.945.239	25.857

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	20.942.020	20.511
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101
4 EGENKAPITAL.....	21.170.420	20.737
Hensættelse til udskudt skat.....	436.401	407
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	436.401	407
Prioritetsgæld.....	2.949.375	1.482
Anden gæld.....	188.813	161
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.138.188	1.643
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	159.740	163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
Anden gæld.....	168.975	177
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.855.515	2.714
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.200.230	3.070
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.338.418	4.713
PASSIVER	26.945.239	25.857
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015 kr. 1.000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	574.271	605
Andre omkostninger til social sikring.....	10.089	11
	<u>584.360</u>	<u>616</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat.....	118.910	67
Årets udskudte skat.....	29.061	25
Regulering af tidligere års skat.....	-11.751	0
	<u>136.220</u>	<u>92</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016.....	7.144.846	33.317
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	-13.138
Kostpris 31. december 2016.....	<u>7.144.846</u>	<u>20.179</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	-23.317
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	3.138
Af-/nedskrivninger.....	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....	<u>0</u>	<u>-20.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u><u>7.144.846</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

	1/1 2016	Regulering af sik- ringsinstru- menter til dagsværdi	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat.....	20.511.356	-27.893	0	458.557	20.942.020
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	0	-101.200	103.400	103.400
	20.737.556	-27.893	-101.200	561.957	21.170.420

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.645.363	3.109.115	159.740	2.370.620
Anden gæld.....	160.920	188.813	0	0
	1.806.283	3.297.928	159.740	2.370.620

- 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. 1.418.198:

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. 16.721.

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på tkr. 189.000 pr. 31/12 2016. Beløbet er indregnet i balancen.