

Bee ApS

**Dybbølvej 19
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 25 05 88 44

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den *31/5* 2016



Lone Fergadis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31/5 2016

Direktion

Andreas Fergadis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Fergadis', with a large, stylized flourish at the end.

Lone Fergadis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Fergadis', written in a cursive style.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Bee ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bee ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 31/5 2016

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	Registreret revisor Bent Thomsen Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Registreret revisor Bent Thomsen Revisor Dorthe Kaa
Væsentligste aktiviteter	Selskabets formål er formueadministration, udlejning af ejendomme og beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bee ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris, eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme 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 ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af evt. deposita.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

	<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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

Egenkapital

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåelse af aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af selskabets ejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	368.066	596
1 Personaleomkostninger.....	-615.061	-580
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-23.317	0
DRIFTSRESULTAT	-270.312	16
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	5.704.774	2.254
Andre finansielle indtægter.....	679.666	952
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-55.340	-123
Andre finansielle omkostninger.....	-141.767	-309
RESULTAT FØR SKAT	5.917.021	2.790
2 Skat af årets resultat.....	-91.840	-128
ÅRETS RESULTAT	5.825.181	2.662
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-3.089.931	354
Overført resultat.....	8.813.912	2.208
DISPONERET I ALT	5.825.181	2.662

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	7.144.846	6.887
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.000	0
Materielle anlægsaktiver	7.154.846	6.887
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	3.215
Finansielle anlægsaktiver	0	3.215
ANLÆGSAKTIVER	7.154.846	10.102
Selskabsskat	63.169	568
Andre tilgodehavender	2.000.000	0
Tilgodehavender	2.063.169	568
Andre værdipapirer og kapitalandele	16.306.159	12.225
Værdipapirer og kapitalandele	16.306.159	12.225
Likvide beholdninger	333.707	20
OMSÆTNINGSAKTIVER	18.703.035	12.813
AKTIVER	25.857.881	22.915

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	3.090
Overført resultat	20.511.356	11.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	100
5 EGENKAPITAL	20.737.556	15.012
Hensættelse til udskudt skat	407.340	383
HENSATTE FORPLIGTELSER	407.340	383
Prioritetsgæld	1.482.563	1.643
6 Langfristede gældsforpligtelser	1.482.563	1.643
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	162.800	163
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.778
Anden gæld	337.588	315
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.714.034	1.606
Kortfristede gældsforpligtelser	3.230.422	5.877
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.712.985	7.520
PASSIVER	25.857.881	22.915
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014 kr. 1.000
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	605.059	469
Pensioner	0	100
Andre omkostninger til social sikring.....	10.002	11
	<u>615.061</u>	<u>580</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat.....	67.153	99
Årets udskudte skat.....	24.687	29
	<u>91.840</u>	<u>128</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015.....	6.886.864	0
Årets tilgang	257.982	33.317
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	<u>7.144.846</u>	<u>33.317</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	-23.317
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-23.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>7.144.846</u>	<u>10.000</u>

Noter

	2015	2014 kr. 1.000		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015.....	125.000	125		
Afgang.....	-125.000	0		
Kostpris 31. december 2015.....	0	125		
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	3.089.931	2.736		
Årets resultatandele.....	829.774	2.254		
Udloddet udbytte.....	-3.919.705	-1.900		
Op- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	3.090		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	3.215		
	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.089.931	0	-3.089.931	0
Overført resultat.....	11.697.444	0	8.813.912	20.511.356
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	99.800	-99.800	101.200	101.200
	15.012.175	-99.800	5.825.181	20.737.556
	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.805.437	1.645.363	162.800	831.000
	1.805.437	1.645.363	162.800	831.000

Noter

7 Eventualposter mv.

Selskabet har været sambeskattet i perioden 1/1 2015 - 30/6 2015. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Hæftelsen vedr. koncernens sambeskattede indkomst andrager kr. 0.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Pantebrev, Nykredit, nom. kr. 2.685.000
Ejerpantebrev, Jyske Bank, nom. kr. 750.000
Pantebrev, Nykredit, nom. kr. 262.900 (byfornyelse)

Følgende har pant i ejendommen Åboulevard 34E, 2. tv., København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.418.198:

Ejerpantebrev, ejerlejlighedsforeningen, nom. kr. 10.000
Pantebrev, Totalkredit A/S, nom. kr. 344.000
Ejerpantebrev, Jyske Bank, nom. kr. 685.000

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på tkr. 161 pr. 31/12 2015. Beløbet er indregnet i balancen.