

**Bee ApS**

**Dybbølvej 19  
8600 Silkeborg**

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

## ÅRSRAPPORT

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den *16/5* 2018

*L. Fergadis*

Lone Fergadis  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt resultatet for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16/5 2018

**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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

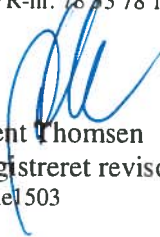
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16/5 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Bent Thomsen  
registreret revisor  
mnel 503

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bee ApS Dybbølvej 19 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 25 05 88 44 Stiftet: 15. november 1999 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Andreas Fergadis Lone Fergadis
<b>Revisor</b>	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 2017 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 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 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 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.

### 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	2017	2016 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>368.456</b>	<b>439</b>
1 Personaleomkostninger.....	-508.478	-585
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-140.022</b>	<b>-146</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	0	7
Andre finansielle indtægter.....	880.688	1.033
Andre finansielle omkostninger.....	-130.024	-196
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>610.642</b>	<b>698</b>
2 Skat af årets resultat.....	-147.109	-136
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>463.533</b>	<b>562</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103
Overført resultat.....	357.733	459
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>463.533</b>	<b>562</b>

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

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	7.159.945	7.145
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.159.945</b>	<b>7.145</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.159.945</b>	<b>7.145</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	0
Selskabsskat .....	82.136	70
Andre tilgodehavender .....	844.444	1.333
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>926.580</b>	<b>1.403</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	18.428.354	17.930
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>18.428.354</b>	<b>17.930</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>5.407</b>	<b>13</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>19.360.341</b>	<b>19.346</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>26.520.286</b>	<b>26.491</b>

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

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	21.346.625	20.942
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>21.577.425</b>	<b>21.170</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	465.495	436
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>465.495</b>	<b>436</b>
Prioritetsgæld.....	2.786.075	2.949
Anden gæld.....	155.670	189
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.941.745</b>	<b>3.138</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	163.714	160
Kreditinstitutter.....	955.393	-447
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	25.444	-7
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16
Anden gæld.....	151.628	170
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	223.442	1.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.535.621</b>	<b>1.747</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.477.366</b>	<b>4.885</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>26.520.286</b>	<b>26.491</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017	2016 kr. 1.000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	498.225	574
Andre omkostninger til social sikring.....	10.253	11
	<u>508.478</u>	<u>585</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat.....	112.508	119
Årets udskudte skat.....	29.094	29
Regulering af tidligere års skat .....	5.507	-12
	<u>147.109</u>	<u>136</u>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2017.....	7.159.945	20.179
Årets tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>	<u>7.159.945</u>	<u>20.179</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	-20.179
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....</b>	<u>0</u>	<u>-20.179</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<u>7.159.945</u>	<u>0</u>

## Noter

	1/1 2017	Regulering af sik- ringsinstru- menter til dagsværdi	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
<b>4 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat.....	20.955.749	33.143	0	357.733	21.346.625
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	0	-103.400	105.800	105.800
	<b>21.184.149</b>	<b>33.143</b>	<b>-103.400</b>	<b>463.533</b>	<b>21.577.425</b>

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.109.115	2.949.789	163.714	2.188.559
Anden gæld.....	188.813	155.670	0	0
	<b>3.297.928</b>	<b>3.105.459</b>	<b>163.714</b>	<b>2.188.559</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. 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. 11.830.

Renteswap: Selskabet har indgået en renteswap på kr. 2.000.000 - ikke aktiebaseret - med udløb pr. 7/6 2022 med et nettogæld på kr. 155.670 pr. 31/12 2017. Beløbet er indregnet i balancen.