

Overbygård ApS
Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 12 79 35 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Hanne Mogensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016
7	Anvendt regnskabspraksis
11	Resultatopgørelse
12	Balance
14	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Overbygård ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. maj 2017

Direktion



Hanne Selmer Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Overbygård ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Overbygård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Kolding, den 24. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Overbygård ApS Ribevej 35, Ødsted 7100 Vejle
	E-mail: overbygaard@overbygaard-aps.dk
	CVR-nr.: 12 79 35 88
	Stiftet: 15. oktober 1988
	Hjemsted: Ødsted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hanne Selmer Mogensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Associeret virksomhed	Ødsted Boligcenter I/S, Ødsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme samt salg af byggegrunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 219 t.kr. mod 182 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 277 t.kr. mod 786 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Overbygård ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Bopælsforpligtelse

Forpligtelsen består i en boligret for den tidligere ejer. Forpligtelsen nedskrives over 30 år.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	218.653	182.198
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.498	-92.798
Driftsresultat	134.155	89.400
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	391.285	437.292
Andre finansielle indtægter	61.539	592.421
2 Øvrige finansielle omkostninger	-237.477	-129.295
Resultat før skat	349.502	989.818
3 Skat af årets resultat	-72.514	-203.965
Ordinært resultat efter skat	276.988	785.853
Årets resultat	276.988	785.853
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	394.715	408.924
Overføres til overført resultat	0	376.929
Disponeret fra overført resultat	-117.727	0
Disponeret i alt	276.988	785.853

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.122.024	3.194.130
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.866	31.258
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.140.890</u>	<u>3.225.388</u>
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	6.596.020	6.201.305
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.596.020</u>	<u>6.201.305</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.736.910</u>	<u>9.426.693</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	711.241	711.241
Varebeholdninger i alt	<u>711.241</u>	<u>711.241</u>
Andre værdipapirer til kursværdi	2.143.333	2.312.248
Værdipapirer i alt	<u>2.143.333</u>	<u>2.312.248</u>
Likvide beholdninger	665.876	770.899
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.520.450</u>	<u>3.794.388</u>
Aktiver i alt	<u>13.257.360</u>	<u>13.221.081</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2016	2015
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	204.386	204.386
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.620.557	3.225.842
8	Overført resultat	4.219.192	4.336.919
	Egenkapital i alt	8.044.135	7.767.147
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	211.500	224.500
	Hensatte forpligtelser i alt	211.500	224.500
Gældsforpligtelser			
	Bopælsforpligtelse	222.426	247.140
	Deposita	65.200	78.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	287.626	325.540
	Kortfristet del af langfristet gæld	24.714	24.714
	Selskabsskat	9.543	123.773
	Anden gæld	4.659.942	4.732.107
	Periodeafgrænsningsposter	19.900	23.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.714.099	4.903.894
	Gældsforpligtelser i alt	5.001.725	5.229.434
	Passiver i alt	13.257.360	13.221.081

9 Eventualposter

Noter

	2016	2015
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning bygninger	72.106	72.106
Afskrivning andre anlæg, driftsmatr. og inventar	12.392	20.692
	84.498	92.798
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	237.477	129.295
	237.477	129.295
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	85.514	230.465
Udskudt skat af årets resultat	-13.000	-26.500
	72.514	203.965
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	4.373.472	496.753
Kostpris ultimo	4.373.472	496.753
Af- og nedskrivninger primo	1.179.342	465.495
Årets afskrivninger	72.106	12.392
Af- og nedskrivninger ultimo	1.251.448	477.887
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.122.024	18.866

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Anskaffelsessum primo	2.975.463	2.975.463
Kostpris ultimo	2.975.463	2.975.463
Opskrivning primo	3.225.842	2.816.918
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-1.000
Udbytte	3.430	-28.368
Årets resultat	391.285	438.292
Opskrivninger ultimo	3.620.557	3.225.842
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.596.020	6.201.305
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ødsted Boligcenter I/S	Ødsted	50 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	204.386	204.386
	204.386	204.386
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	3.225.842	2.816.918
Resultatandel	394.715	408.924
	3.620.557	3.225.842
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	7.562.761	6.776.908
Årets overførte overskud eller tab	-3.343.569	-2.439.989
	4.219.192	4.336.919

Noter

9. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for samtlige forpligtelser i Ødsted Boligcenter I/S.

Der ligger en momsreguleringsforpligtelse vedr. byggemodning af erhvervsjord. Forpligtelsen andrager 200 t.kr.