

Farmex ApS
Hyldetoften 6, Gundsømagle
4000 Roskilde
CVR-nr. 29 63 23 40
Årsrapport for 2018
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. april 2019

Birgit Rex
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Farmex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. april 2019

Direktion

Birgit Rex
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Farmex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Farmex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 23. april 2019

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg
registreret revisor
MNE-nr. mne7074

Selskabsoplysninger

Selskabet

Farmex ApS
Hyldetoften 6, Gundsømagle
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 63 23 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 29. juni 2006

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Birgit Rex, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har ligesom tidligere år bestået af mindre landbrug, udlejning samt udstykningsprojekt af jordarealer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.615.415, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.604.480.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farmex ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til byggemodning i forbindelse med jordudstyknings og salg af grunde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter tillige ejendomsomkostninger i forbindelse med udlejning samt landbrug, herunder stuehus.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 - 20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi. Hvis der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi, måles kapitalandele til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Ejendomme, igangværende projektudviklingssager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, og opføres under ejendomme til videresalg.

Ejendomme til videresalg består af ubebyggede grunde, der ejes med henblik på videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og deponerede midler ved grundsalg mv. Alle likvide beholdninger er frigivet ved regnskabsaflæggelsen, med undtagelse af forsikringsgaranti kr. 400.000.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af byggemodning, herunder fællesarealer, stier, søer, vejanlæg mv. i forbindelse med udstykning og salg af grunde. Hensatte forpligtelser omfatter endvidere forventede omkostninger til efterreparationer ved solgte huse, samt eventuelle sager ved byggemodning, fundering mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		4.262.087	4.898.282
Personaleomkostninger	1	-603.334	-597.783
Resultat før af- og nedskrivninger		3.658.753	4.300.499
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-114.047	-102.696
Resultat før finansielle poster		3.544.706	4.197.803
Finansielle indtægter	2	192.344	104.265
Finansielle omkostninger		-350.161	-150.442
Resultat før skat		3.386.889	4.151.626
Skat af årets resultat	3	-771.474	-936.247
Årets resultat		2.615.415	3.215.379
Foreslået udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		2.615.415	1.215.379
		2.615.415	3.215.379

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.387.983	4.680.371
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.100	12.300
Materielle anlægsaktiver	4	6.396.083	4.692.671
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.000	108.000
Finansielle anlægsaktiver		49.000	108.000
Anlægsaktiver i alt		6.445.083	4.800.671
Varebeholdninger	5	1.880.674	1.934.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.544	4.323.752
Andre tilgodehavender		5.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter		13.628	0
Tilgodehavender		145.172	4.348.752
Værdipapirer		1.430.788	284.277
Værdipapirer		1.430.788	284.277
Likvide beholdninger		3.571.668	2.056.306
Omsætningsaktiver i alt		7.028.302	8.624.242
Aktiver i alt		13.473.385	13.424.913

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		283.876	283.876
Overført resultat		5.320.604	2.705.189
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital	6	<u>5.604.480</u>	<u>4.989.065</u>
Hensættelse til udskudt skat		392.857	393.781
Andre hensættelser		1.500.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.892.857</u>	<u>1.893.781</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.890.224	4.890.224
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.890.224</u>	<u>4.890.224</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.917	25.640
Skyldigt sambeskatningsbidrag		769.813	935.274
Anden gæld		299.094	690.929
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.085.824</u>	<u>1.651.843</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.976.048</u>	<u>6.542.067</u>
Passiver i alt		<u>13.473.385</u>	<u>13.424.913</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	599.932	570.000
Andre omkostninger til social sikring	2.257	0
Andre personaleomkostninger	1.145	27.783
	603.334	597.783
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	129.768	44.058
Andre finansielle indtægter	62.576	60.207
	192.344	104.265
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	772.398	935.352
Årets udskudte skat	-924	895
	771.474	936.247

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	7.311.437	115.048
Tilgang i årets løb	1.817.460	0
Kostpris 31. december 2018	9.128.897	115.048
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	2.631.067	102.748
Årets afskrivninger	109.847	4.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	2.740.914	106.948
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.387.983	8.100

5 Varebeholdninger

	2018 kr.	2017 kr.
Grunde til videresalg	1.880.674	1.934.907
	1.880.674	1.934.907

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	283.876	2.705.189	2.000.000	4.989.065
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	2.615.415	0	2.615.415
Egenkapital 31. december 2018	283.876	5.320.604	0	5.604.480

Virksomhedskapitalen består af 283.876 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.000.000	4.000.000
Mellem 1 og 5 år	890.224	890.224
Langfristet del	4.890.224	4.890.224
Inden for et år	0	0
	4.890.224	4.890.224

Gæld til realkreditinstitutter er pt. afdragsfrit, hvorfor der ikke forfalder afdrag det kommende år.

Der er krav om delvis indfrielse af lån efterhånden som der udstykses nye grunde i jordprojektet.

Selskabets ledelse forventer der vil restere ca. t.kr. 4.000 i gæld efter 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rex Holding af 1/7 2007 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Andre eventualforpligtelser

Der er udstedt betalingsgaranti til forsikringselskab på i alt t.kr. 400.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.890 (opr. t.kr. 7.301), er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 8.269.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.931 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.931 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Birgit Johanne Rex

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-989685106103
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2019 kl.: 16:07:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dorthe Toftebjerg

Som registreret revisor
RID: 27474067
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2019 kl.: 16:12:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgit Johanne Rex

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-989685106103
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2019 kl.: 16:21:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 75201ac1khrR20776321