

FARMEX ApS

Hyldeboften 6
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/04/2016

Birgit Rex
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FARMEX ApS

Hyldeytoften 6

4000 Roskilde

Telefonnummer: 46730367

CVR-nr: 29632340

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

REVISORHUSET REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hovedgaden 442

2640 Hedehusene

DK Danmark

CVR-nr: 16820393

P-enhed: 1001166158

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Farmex ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg erklærer, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav i vedtægter eller aftaler.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 29/04/2016

Direktion

Birgit Johanne Rex

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Farmex ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Farmex ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bilag, kontoudtog samt øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedehusene, 29/04/2016

Dorthe Toftebjerg

Registreret revisor

REVISORHUSET REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 16820393

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabet har i de forløbne år beskæftiget sig med mindre landbrug, udlejning samt udstykningsprojekt af jordarealer.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør kr. – 286.380, hvilket er tilfredsstillende, udover nedskrivninger.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 12.740.528 og en egenkapital på kr. 4.932.746.

Årets udvikling i aktivitet og økonomiske forhold

Årets udvikling anses som tilfredsstillende, udover nedskrivninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentlig vil påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet fremtidig udvikling i regnskabsåret 2016

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes og derved indregnes værdiregulering 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 aktivers 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.

Ved finansielle aktiver og forpligtelser måles de til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelt afdrag samt tillæg/fradrag af 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 eksisterer på balancedatoen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser er medtaget i resultatopgørelsen, hvor ydelserne har fundet sted i henhold til fakturaer og købsaftaler.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Ingen.

Personaleomkostninger

Årets ændringer i den beregnede feriepengeforpligtelse omkostnings- eller indtægtsføres under personaleomkostninger og indregnes under anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter indtægter, omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt acontoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5 %

Udskudt skat er hensat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet indgår i acontoskatteordningen. Tillæg vedrørende beregnet skattebetaling indgår i selskabsskat.

Balance

Balancen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Immaterielle anlægsaktiver

Ingen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstid;

	Brugstid	Restværdi
Boligejendom	50 år	0 %
Udlejningsejendom	50 år	0 %

Igangværende projekt vedrørende udstykning, byggemodning samt salg af grunde mv. måles til kostpris fratrukket budgetteret kostpris for allerede solgte grunde.

Den budgetterede kostpris udgør 95 % for bebyggede grunde og 40-50 % for ubebyggede grunde. Der laves løbende opfølgning på de budgetterede udgifter, således at kostpris kan justeres løbende.

Eventuelle efterreparationer eller erstatninger føres direkte som driftsudgifter, og er således ikke medtaget i grunde og bygninger.

Omkostninger ved byggelån mv. er medtaget i kostprisen, herunder også, men ikke udelukkende, renter, garantiprovisioner, sikkerhedsstillelser, gebyrer mv.

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstid;

	Brugstid	Restværdi
Tekniske anlæg og maskiner	5 år	0 - 20 %
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	5 år	0 - 20 %

Småanskaffelser, som enkeltvis eller akkumuleret er uvæsentlige, samt aktiver med en levetid på under 3 år, indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen.

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 er indeholdt i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Ingen.

Varebeholdninger

Ingen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfattende afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Ingen.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I tilfælde af f.eks. aktiver hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi 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 ved nettorealisation sværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris for tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelsen til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarende til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.942.822	2.049.744
Andre personaleomkostninger		-2.583	-1.680
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.307.201	-146.057
Andre driftsomkostninger		-408.168	-383.545
Resultat af ordinær primær drift		224.870	1.518.462
Andre finansielle indtægter		14.866	21.758
Øvrige finansielle omkostninger		-170.055	-302.637
Ordinært resultat før skat		69.681	1.237.583
Skat af årets resultat		-356.061	-355.031
Årets resultat		-286.380	882.552
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-286.380	882.552
I alt		-286.380	882.552

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		10.089.917	14.038.612
Produktionsanlæg og maskiner		25.260	31.740
Materielle anlægsaktiver i alt	1	10.115.177	14.070.352
Anlægsaktiver i alt		10.115.177	14.070.352
Andre tilgodehavender		1.045.669	858.676
Tilgodehavender i alt		1.045.669	858.676
Likvide beholdninger	2	1.579.682	332.150
Omsætningsaktiver i alt		2.625.351	1.190.826
Aktiver i alt		12.740.528	15.261.178

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		283.876	283.876
Overført resultat		4.648.870	4.935.250
Egenkapital i alt		4.932.746	5.219.126
Hensættelse til udskudt skat		393.538	596.620
Hensatte forpligtelser i alt		393.538	596.620
Gæld til realkreditinstitutter		5.359.813	5.359.813
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.359.813	5.359.813
Gæld til banker		30.888	2.296.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	25.000
Skyldig selskabsskat		441.143	355.081
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		589.085	811.051
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		242.460	598.292
Periodeafgrænsningsposter		730.855	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.054.431	4.085.617
Gældsforpligtelser i alt		7.414.244	9.445.430
Passiver i alt		12.740.528	15.261.178

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	283.876	0	4.935.250	0	5.219.126
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-286.380	0	-286.380
Egenkapital, ultimo	283.876	0	4.648.870	0	4.932.746

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger Udlejning DRØ	Grunde og bygninger Bolig DRØ	Grunde og bygninger Jordprojekt DRØ	Tekniske anlæg og maskiner DRØ	Tekniske anlæg og maskiner SKM
Kostpris primo	4.292.008	2.686.870	7.199.311	115.048	472.148
Tilgang	0	0	2.016.042	0	0
Afgang	0	0	-3.664.016	0	0
Kostpris ultimo	4.292.008	2.686.870	5.551.337	115.048	472.148
Opskrivninger primo	0	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	85.840	53.737	0	83.308	453.398
Årets afskrivning	2.246.984	53.737	0	6.480	4.687
Tilbageførsel ved afgang, negativ saldo	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	2.332.824	107.474	0	89.788	458.085
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.959.184	2.579.396	5.551.337	25.260	14.063

Af saldoen for materielle anlægsaktiver udgør finansielle leasingaktiver 0.

2. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er inkl. deponerede midler i forbindelse med salg af grunde samt deponerede midler i forbindelse med sikkerhedsstillelse over for vandværk og forsikring.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld er afdragsfri – dog med aftale om, at gælden skal indfries løbende ved udstykning/salg af grunde/huse.

4. Oplysning om usædvanlige forhold

Ved måling af grunde og bygninger, herunder jordprojekt, indeholder jordprojektet en usikkerhed omkring værdiansættelsen. Målingen er foretaget på baggrund af de i anvend regnskabspraksis nævnte principper. Såfremt den endelige omkostningsprocent afviger væsentligt fra det budgetterede, kan det give væsentlige ændringer i jordprojektet målte værdi.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er udstedt betalingsgaranti til forsikringsselskab på i alt kr. 400.000.

Selskabets ledelse oplyser, at der ikke er nogle kautions-, leasing- og garantiforpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.566.247, oprindeligt kr. 7.301.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 10.089.917.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 5.931.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.