

**Farmex ApS**  
**Hyldetoften 6, Gundsømagle**  
**4000 Roskilde**  
**CVR-nr. 29 63 23 40**  
**Årsrapport for 2017**  
**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. februar 2018

---

Jørn Rex  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Farmex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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. februar 2018

### Direktion

Birgit Rex

Jørn Rex

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Farmex ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Farmex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. februar 2018

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

Dorthe Toftebjerg  
registreret revisor  
MNE-nr. mne7074

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Farmex ApS  
Hyldeoften 6, Gundsømagle  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 63 23 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 29. juni 2006

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Birgit Rex  
Jørn Rex

### 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.215.379, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.989.065.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Farmex ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

## **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 hjælpematerialer 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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtag-er 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 resul-tatopgørelsen 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

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 brugs-tider 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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.898.282</b>	<b>1.569.441</b>
Personaleomkostninger	1	-597.783	-120.794
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>4.300.499</b>	<b>1.448.647</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-102.696	-101.033
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.197.803</b>	<b>1.347.614</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.197.803</b>	<b>1.347.614</b>
Finansielle indtægter	2	104.265	53.047
Finansielle omkostninger		-150.442	-292.587
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.151.626</b>	<b>1.108.074</b>
Skat af årets resultat	3	-936.247	-267.132
<b>Årets resultat</b>		<b>3.215.379</b>	<b>840.942</b>
Foreslået udbytte		2.000.000	4.000.000
Overført resultat		1.215.379	-3.159.058
		<b>3.215.379</b>	<b>840.942</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.680.371	4.444.027
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.300	18.780
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.692.671</b>	<b>4.462.807</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		108.000	108.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>108.000</b>	<b>108.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.800.671</b>	<b>4.570.807</b>
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>1.934.907</b>	<b>8.934.004</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.665.719
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.323.752	430.417
Andre tilgodehavender		25.000	2.453.000
Periodeafgrænsningsposter		0	140
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.348.752</b>	<b>4.549.276</b>
Værdipapirer		284.277	203.133
<b>Værdipapirer</b>		<b>284.277</b>	<b>203.133</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.056.306</b>	<b>2.194.260</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.624.242</b>	<b>15.880.673</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.424.913</b>	<b>20.451.480</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		283.876	283.876
Overført resultat		2.705.189	1.489.810
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.989.065</b>	<b>5.773.686</b>
Hensættelse til udskudt skat		393.781	392.886
Andre hensættelser		1.500.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.893.781</b>	<b>392.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.890.224	4.890.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.890.224</b>	<b>4.890.224</b>
Banker	7	0	4.756.248
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.640	33.305
Skyldigt sambeskatningsbidrag		935.274	263.190
Anden gæld		690.929	2.371.941
Periodeafgrænsningsposter		0	1.970.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.651.843</b>	<b>9.394.684</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.542.067</b>	<b>14.284.908</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.424.913</b>	<b>20.451.480</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	570.000	120.000
Andre personaleomkostninger	<u>27.783</u>	<u>794</u>
	<b><u>597.783</u></b>	<b><u>120.794</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	44.058	10.831
Andre finansielle indtægter	<u>60.207</u>	<u>42.216</u>
	<b><u>104.265</u></b>	<b><u>53.047</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	935.352	267.784
Årets udskudte skat	<u>895</u>	<u>-652</u>
	<b><u>936.247</u></b>	<b><u>267.132</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	6.978.878	115.048
Tilgang i årets løb	332.560	0
Kostpris 31. december 2017	<u>7.311.438</u>	<u>115.048</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.534.851	96.268
Årets afskrivninger	96.216	6.480
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>2.631.067</u>	<u>102.748</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>4.680.371</u></b>	<b><u>12.300</u></b>

### 5 Varebeholdninger

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde til videresalg	1.934.907	8.934.004
	<b><u>1.934.907</u></b>	<b><u>8.934.004</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	283.876	1.489.810	4.000.000	5.773.686
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	1.215.379	2.000.000	3.215.379
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>283.876</b>	<b>2.705.189</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.989.065</b>

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

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.000.000	3.000.000
Mellem 1 og 5 år	890.224	1.890.224
Langfristet del	4.890.224	4.890.224
Inden for et år	0	0
	<b>4.890.224</b>	<b>4.890.224</b>

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 udstykes 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 m.v.

#### **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 2017 udgør t.kr. 6.615.

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.

## Dorthe Toftebjerg

---

Som Registreret revisor  
RID: 27474067  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2018 kl.: 08:56:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jørn Rex

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-549294849979  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2018 kl.: 10:32:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jørn Rex

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-549294849979  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2018 kl.: 10:32:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Birgit Rex

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-549294849979  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2018 kl.: 10:34:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b4315cd3USWJs8794337

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](http://www.esignatur.dk).