

Farmex ApS
Hyldetoften 6, Gundsømagle
4000 Roskilde
CVR-nr. 29 63 23 40
Årsrapport for 2022
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. juni 2023

Birgit Rex
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 15. juni 2023

Direktion

Birgit Rex
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Farmex ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Farmex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 15. juni 2023

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 2022

Stiftet: 29. juni 2006

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Birgit Rex, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 613.674, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.736.112.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farmex ApS for 2022 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

Bruttotab

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

Bruttotab 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 mv. til selskabets medarbejdere.

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 % |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Ejendomme, igangværende projektudviklingsager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-----------------|------------------|
| Bruttotab | | -562 | 1.234.929 |
| Personaleomkostninger | 1 | -468.400 | -468.400 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | -468.962 | 766.529 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -160.309 | -160.309 |
| Resultat før finansielle poster | | -629.271 | 606.220 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -114.352 | -146.626 |
| Resultat før skat | | -743.623 | 459.594 |
| Skat af årets resultat | 3 | 129.949 | -134.759 |
| Årets resultat | | -613.674 | 324.835 |
| Overført resultat | | -613.674 | 324.835 |
| | | -613.674 | 324.835 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | 6.922.366 | 7.075.313 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | 20.247 | 27.609 |
| Materielle anlægsaktiver | | 6.942.613 | 7.102.922 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 49.000 | 49.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 49.000 | 49.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.991.613 | 7.151.922 |
| Grunde til videresalg | | 542.767 | 470.203 |
| Varebeholdninger | 5 | 542.767 | 470.203 |
| Andre tilgodehavender | | 73.641 | 0 |
| Tilgodehavender | | 73.641 | 0 |
| Værdipapirer | | 2.463 | 8.370 |
| Værdipapirer | | 2.463 | 8.370 |
| Likvide beholdninger | | 373.063 | 1.390.430 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 991.934 | 1.869.003 |
| Aktiver i alt | | 7.983.547 | 9.020.925 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 283.876 | 283.876 |
| Overført resultat | | 1.452.236 | 2.065.910 |
| Egenkapital | | 1.736.112 | 2.349.786 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 267.200 | 397.149 |
| Andre hensættelser | | 300.000 | 750.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 567.200 | 1.147.149 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.404.003 | 3.633.113 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 3.404.003 | 3.633.113 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 238.000 | 236.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 26.618 | 15.463 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.925.075 | 1.296.515 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 12.625 | 12.625 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 136.378 |
| Anden gæld | | 73.914 | 193.896 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.276.232 | 1.890.877 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.680.235 | 5.523.990 |
| Passiver i alt | | 7.983.547 | 9.020.925 |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 283.876 | 2.065.910 | 2.349.786 |
| Årets resultat | 0 | -613.674 | -613.674 |
| Egenkapital 31. december 2022 | <u>283.876</u> | <u>1.452.236</u> | <u>1.736.112</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | <u>468.400</u> | <u>468.400</u> |
| | <u>468.400</u> | <u>468.400</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt. | | |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 53.491 | 54.817 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>60.861</u> | <u>91.809</u> |
| | <u>114.352</u> | <u>146.626</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 136.378 |
| Årets udskudte skat | <u>-129.949</u> | <u>-1.619</u> |
| | <u>-129.949</u> | <u>134.759</u> |

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 10.147.975 | 73.700 |
| Kostpris 31. december 2022 | 10.147.975 | 73.700 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 3.072.662 | 46.091 |
| Årets afskrivninger | 152.947 | 7.362 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | 3.225.609 | 53.453 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 6.922.366 | 20.247 |

5 Varebeholdninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Grunde til videresalg | 542.767 | 470.203 |
| | 542.767 | 470.203 |

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.572.000 | 2.728.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 832.003 | 905.113 |
| Langfristet del | 3.404.003 | 3.633.113 |
| Inden for et år | 238.000 | 236.000 |
| | 3.642.003 | 3.869.113 |

7 Eventualforpligtelser

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 ikke er indregnet i balancen

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.642 (opr. t.kr. 7.301), er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 7.465.

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 Rex

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Johanne Rex

Direktør

ID: 7969c17e-2862-4664-9121-fc680196b5e9

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 15:26:53

Underskrevet med MitID



Dorthe Toftebjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorthe Toftebjerg

registreret revisor

ID: e09e24b2-3ba3-4173-9b64-1d1b486a311e

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 15:29:14

Underskrevet med MitID



Birgit Rex

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Johanne Rex

Dirigent

ID: 7969c17e-2862-4664-9121-fc680196b5e9

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 16:00:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 016752NKRpk250216845

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.