

**Farmex ApS**  
**Hyldetoften 6, Gundsømagle**  
**4000 Roskilde**  
**CVR-nr. 29 63 23 40**  
**Årsrapport for 2019**  
**(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. maj 2020

---

Birgit 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 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 1. maj 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 1. maj 2020

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 2019

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 295.115, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.309.365.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Farmex ApS for 2019 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 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 brugstider og restværdier:

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

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

#### 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 projektudviklingsager 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.

### **Egenkapital**

#### **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 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.259</b>	<b>4.260.942</b>
Personaleomkostninger	1	-456.553	-602.189
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-299.294</b>	<b>3.658.753</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-133.582	-114.047
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-432.876</b>	<b>3.544.706</b>
Finansielle indtægter	2	350.106	192.344
Finansielle omkostninger		-257.999	-350.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>-340.769</b>	<b>3.386.889</b>
Skat af årets resultat	3	45.654	-771.474
<b>Årets resultat</b>		<b>-295.115</b>	<b>2.615.415</b>
Overført resultat		-295.115	2.615.415
		<b>-295.115</b>	<b>2.615.415</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.255.418	6.387.983
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.283	8.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.295.701</b>	<b>6.396.083</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.000	49.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>49.000</b>	<b>49.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.344.701</b>	<b>6.445.083</b>
Grunde til videresalg		3.339.759	1.880.674
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>3.339.759</b>	<b>1.880.674</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.999	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	126.544
Andre tilgodehavender		5.000	5.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		55.523	0
Tilgodehavende moms og afgifter		220.877	0
Periodeafgrænsningsposter		12.500	13.628
<b>Tilgodehavender</b>		<b>339.899</b>	<b>145.172</b>
Værdipapirer		10.500	1.430.788
<b>Værdipapirer</b>		<b>10.500</b>	<b>1.430.788</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.258.550</b>	<b>3.571.668</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.948.708</b>	<b>7.028.302</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.293.409</b>	<b>13.473.385</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		283.876	283.876
Overført resultat		5.025.489	5.320.604
<b>Egenkapital</b>	6	<b>5.309.365</b>	<b>5.604.480</b>
Hensættelse til udskudt skat		399.937	392.857
Andre hensættelser		1.500.000	1.500.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.899.937</b>	<b>1.892.857</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.556.068	4.890.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.556.068</b>	<b>4.890.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	270.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.812	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		938.604	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.597	16.917
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	769.813
Anden gæld		86.026	299.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.528.039</b>	<b>1.085.824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.084.107</b>	<b>5.976.048</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.293.409</b>	<b>13.473.385</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	456.000	599.932
Andre omkostninger til social sikring	553	2.257
	<u>456.553</u>	<u>602.189</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.302	129.768
Andre finansielle indtægter	347.804	62.576
	<u>350.106</u>	<u>192.344</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-52.734	772.398
Årets udskudte skat	7.080	-924
	<u>-45.654</u>	<u>771.474</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	9.128.897	115.048
Tilgang i årets løb	0	33.200
Afgang i årets løb	0	-74.548
Kostpris 31. december 2019	<u>9.128.897</u>	<u>73.700</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	2.740.914	106.948
Årets afskrivninger	132.565	1.017
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-74.548
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>2.873.479</u>	<u>33.417</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>6.255.418</u></b>	<b><u>40.283</u></b>

### 5 Varebeholdninger

	2019 kr.	2018 kr.
Grunde til videresalg	<u>3.339.759</u>	<u>1.880.674</u>
	<b><u>3.339.759</u></b>	<b><u>1.880.674</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	283.876	5.320.604	5.604.480
Årets resultat	0	-295.115	-295.115
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>283.876</b>	<b>5.025.489</b>	<b>5.309.365</b>

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

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.000.000	4.000.000
Mellem 1 og 5 år	1.556.068	890.224
Langfristet del	4.556.068	4.890.224
Inden for et år	270.000	0
	<b>4.826.068</b>	<b>4.890.224</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 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**

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.826 (opr. t.kr. 7.301) , er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 9.595.

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: 14-05-2020 kl.: 17:47:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Dorthe Toftebjerg

---

Som registreret revisor  
RID: 27474067  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2020 kl.: 17:56:29  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Birgit Johanne Rex

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-989685106103  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2020 kl.: 18:17:52  
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](http://www.esignatur.dk).