

**Farmex ApS**  
**Hyldetoften 6, Gundsømagle**  
**4000 Roskilde**  
**CVR-nr. 29 63 23 40**  
**Årsrapport for 2021**  
**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2022

---

Birgit Rex  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

### 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 2021 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 revisorerets 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 21. juni 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 324.835, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.349.786.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farmex ApS for 2021 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 mv. 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og deponerede midler ved grundsalg mv.

### 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 acontoskatte.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.234.929</b>	<b>2.299.258</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-468.400</u>	<u>-475.603</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>766.529</b>	<b>1.823.655</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-160.309</u>	<u>-101.528</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>606.220</b>	<b>1.722.127</b>
Finansielle indtægter	2	0	3.285
Finansielle omkostninger	3	<u>-146.626</u>	<u>-151.846</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>459.594</b>	<b>1.573.566</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-134.759</u>	<u>-357.981</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>324.835</u></b>	<b><u>1.215.585</u></b>
Foreslået udbytte		0	4.500.000
Overført resultat		<u>324.835</u>	<u>-3.284.415</u>
		<b><u>324.835</u></b>	<b><u>1.215.585</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.075.313	7.228.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.609	34.971
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>7.102.922</u></b>	<b><u>7.263.231</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.000	49.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>49.000</u></b>	<b><u>49.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.151.922</u></b>	<b><u>7.312.231</u></b>
Grunde til videresalg		470.203	447.912
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b><u>470.203</u></b>	<b><u>447.912</u></b>
Værdipapirer		8.370	10.068
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>8.370</u></b>	<b><u>10.068</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.390.430</u></b>	<b><u>7.352.328</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.869.003</u></b>	<b><u>7.810.308</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>9.020.925</u></u></b>	<b><u><u>15.122.539</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		283.876	283.876
Overført resultat		2.065.910	1.741.075
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.349.786</b>	<b>6.524.951</b>
Hensættelse til udskudt skat		397.149	398.768
Andre hensættelser		750.000	750.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.147.149</b>	<b>1.148.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.633.113	3.861.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.633.113</b>	<b>3.861.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	236.000	236.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.463	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.296.515	1.132.636
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.625	13.244
Skyldigt sambeskatningsbidrag		136.378	359.150
Anden gæld		193.896	1.846.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.890.877</b>	<b>3.587.472</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.523.990</b>	<b>7.448.820</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.020.925</b>	<b>15.122.539</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	283.876	1.741.075	4.500.000	6.524.951
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Årets resultat	0	324.835	0	324.835
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>283.876</b>	<b>2.065.910</b>	<b>0</b>	<b>2.349.786</b>

## Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	468.400	475.603
	<b>468.400</b>	<b>475.603</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	3.285
	<b>0</b>	<b>3.285</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	54.817	36.105
Andre finansielle omkostninger	91.809	115.741
	<b>146.626</b>	<b>151.846</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	136.378	359.150
Årets udskudte skat	-1.619	-1.169
	<b>134.759</b>	<b>357.981</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	10.147.975	73.700
Kostpris 31. december 2021	10.147.975	73.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	2.919.715	38.729
Årets afskrivninger	152.947	7.362
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	3.072.662	46.091
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>7.075.313</b>	<b>27.609</b>

### 6 Varebeholdninger

	2021 kr.	2020 kr.
Grunde til videresalg	470.203	447.912
	<b>470.203</b>	<b>447.912</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.728.000	3.000.000
Mellem 1 og 5 år	905.113	861.348
Langfristet del	3.633.113	3.861.348
Inden for et år	236.000	236.000
	<b>3.869.113</b>	<b>4.097.348</b>

### 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. 3.869 (opr. t.kr. 7.301), er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 7.546.

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.