



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

**Farmex ApS**  
**Hyldetoften 6, Gundsømagle**  
**4000 Roskilde**  
**CVR-nr. 29 63 23 40**  
**Årsrapport for 2023**  
**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. juni 2024

---

John Skovmand Thomsen  
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 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 13. juni 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisorers 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 13. juni 2024

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Dorthe Toftebjerg  
registreret revisor  
mne7074

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Farmex ApS  
Hyldetoften 6, Gundsømagle  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 63 23 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 29. juni 2006

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Birgit Rex, direktør

### Revisor

RSM Danmark  
Statsautoriseret 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 2023 udviser et underskud på DKK 753.279, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 982.833.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farmex ApS for 2023 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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. Udskudt skat måles til netto-realisationsevne.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-493.118</b>	<b>-562</b>
Personaleomkostninger	1	-66.000	-468.400
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-559.118</b>	<b>-468.962</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-160.259	-160.309
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-719.377</b>	<b>-629.271</b>
Finansielle indtægter	2	443	0
Finansielle omkostninger	3	-203.670	-114.352
<b>Resultat før skat</b>		<b>-922.604</b>	<b>-743.623</b>
Skat af årets resultat	4	169.325	129.949
<b>Årets resultat</b>		<b>-753.279</b>	<b>-613.674</b>
Overført resultat		-753.279	-613.674
		<b>-753.279</b>	<b>-613.674</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	6.769.419	6.922.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	12.935	20.247
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.782.354</b>	<b>6.942.613</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>6.831.354</b>	<b>6.991.613</b>
Grunde til videresalg		628.270	542.767
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>628.270</b>	<b>542.767</b>
Andre tilgodehavender		106.897	73.641
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.897</b>	<b>73.641</b>
Værdipapirer	7	2.892	2.463
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.892</b>	<b>2.463</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.922</b>	<b>373.063</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>757.981</b>	<b>991.934</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.589.335</b>	<b>7.983.547</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		283.876	283.876
Overført resultat		698.957	1.452.236
<b>Egenkapital</b>		<b>982.833</b>	<b>1.736.112</b>
Hensættelse til udskudt skat		97.875	267.200
Andre hensættelser		100.000	300.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>197.875</b>	<b>567.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.180.011	3.404.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.180.011</b>	<b>3.404.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	236.000	238.000
Banker	8	39.892	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.800	26.618
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.827.207	1.925.075
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.997	12.625
Anden gæld		64.720	73.914
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.228.616</b>	<b>2.276.232</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.408.627</b>	<b>5.680.235</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.589.335</b>	<b>7.983.547</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	283.876	1.452.236	1.736.112
Årets resultat	0	-753.279	-753.279
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>283.876</b>	<b>698.957</b>	<b>982.833</b>

## Noter til årsrapporten

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	66.000	468.400
	<b>66.000</b>	<b>468.400</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	443	0
	<b>443</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	157.798	53.491
Andre finansielle omkostninger	45.872	60.861
	<b>203.670</b>	<b>114.352</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-169.325	-129.949
	<b>-169.325</b>	<b>-129.949</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	10.147.975	73.700
Kostpris 31. december 2023	10.147.975	73.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	3.225.609	53.453
Årets afskrivninger	152.947	7.312
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	3.378.556	60.765
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>6.769.419</b>	<b>12.935</b>

	2023 DKK	2022 DKK
<b>6 Varebeholdninger</b>		
Grunde til videresalg	628.270	542.767
	<b>628.270</b>	<b>542.767</b>

### 7 Oplysning om dagsværdi

#### Værdipapirer

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	429
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.892

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.236.000	2.572.000
Mellem 1 og 5 år	944.011	832.003
Langfristet del	3.180.011	3.404.003
Inden for et år	236.000	238.000
	<b>3.416.011</b>	<b>3.642.003</b>

### 9 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rex Holding af 1/7 2007 ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.416 (opr. t.kr. 7.301), er der givet pant i grunde, bygninger og varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 7.398.

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Johanne Rex

Direktør

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-06-13 13:20:41 UTC



## Dorthe Toftebjerg

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
25492145

Registreret revisor

Serienummer: 9d2d1400-ebdf-4b20-ac88-cf22694cce74

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-14 05:16:01 UTC



## John Erik Skovmand Thomsen

Dirigent

Serienummer: 09047ce1-29e5-4fdf-bb7a-02fc3ae43216

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-06-14 06:24:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: UZGGU-73YML-WZ6Q2-5TK3H-Y6CTU-136U3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**