



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**WORM EJENDOMME APS**  
**LYNGBJERGVEJ 63, 7900 NYKØBING M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. december 2022

---

Erling Kristensen Worm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Worm Ejendomme ApS Lyngbjergvej 63 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 39 70 87 95 Stiftet: 22. maj 2018 Kommune: Morsø Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Erling Kristensen Worm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Worm Ejendomme 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24. november 2022

Direktion:

---

Erling Kristensen Worm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Worm Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Worm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Nykøbing Mors, den 24. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>679.434</b>	<b>315.152</b>
Af- og nedskrivninger.....		-217.447	-237.180
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>461.987</b>	<b>77.972</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-65.043	-40.635
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>396.944</b>	<b>37.337</b>
Skat af årets resultat.....	2	-109.650	-8.233
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>287.294</b>	<b>29.104</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	600.000
Overført resultat.....		287.294	-570.896
<b>I ALT</b> .....		<b>287.294</b>	<b>29.104</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		6.170.720	6.991.280
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.170.720	6.991.280
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.170.720</b>	<b>6.991.280</b>
Likvide beholdninger.....		928.128	457.253
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>928.128</b>	<b>457.253</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.098.848</b>	<b>7.448.533</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.703.512	3.416.217
Forslag til udbytte.....		0	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.753.512</b>	<b>4.066.217</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.180.876	1.212.162
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.180.876</b>	<b>1.212.162</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.191.284	1.598.399
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.191.284	1.598.399
Gæld til realkreditinstitutter.....		140.000	170.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		617.211	221.571
Selskabsskat.....		140.936	18.507
Anden gæld.....		75.029	161.677
Kortfristede gældsforpligtelser.....		973.176	571.755
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.164.460</b>	<b>2.170.154</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.098.848</b>	<b>7.448.533</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	3.416.218	600.000	4.066.218
Forslag til resultatdisponering.....		287.294		287.294
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.703.512</b>	<b>0</b>	<b>3.753.512</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21	Note	
	kr.	kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.568	3.239		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	55.475	37.396		
	<b>65.043</b>	<b>40.635</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	140.936	18.507		
Regulering af udskudt skat.....	-31.286	-10.274		
	<b>109.650</b>	<b>8.233</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		7.940.000		
Afgang.....		-682.045		
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>7.257.955</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		948.720		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-78.932		
Årets afskrivninger .....		217.447		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>1.087.235</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>6.170.720</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/6 2022	Afdrag	Restgæld	30/6 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.331.284	140.000	771.000	1.768.399
	<b>1.331.284</b>	<b>140.000</b>	<b>771.000</b>	<b>1.768.399</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WORM HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.365 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 på 6.153 tkr.			
	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Worm Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.