Woden logistics ApS

c/o Woden A/S, Balticagade 12A, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 33 96 73

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. marts 2025

_____

Carl Erik Skovgaard

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-13
Anvendt regnskabspraksis 14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Woden logistics ApS c/o Woden A/S Balticagade 12A 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	25 33 96 73
	Stiftet:	28. marts 2000
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl Erik Skovgaard, formand Claus Tygesen Carsten Vester Holm Kathrine Merete Vester Holm Thomas Tygesen	
Direktion	Heine Winkel Sørensen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C	
Pengeinstitut	Nykredit A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Woden logistics ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. marts 2025

Direktion:

_____
Heine Winkel Sørensen

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Carl Erik Skovgaard Formand	Claus Tygesen	Carsten Vester Holm
_____	_____	
Kathrine Merete Vester Holm	Thomas Tygesen	

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Woden logistics ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Woden logistics ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har for 2024 realiseret et overskud på 7.740 tkr. før skat, og egenkapitalen udgør 12.242 pr. 31. december 2024. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi med 6.500 tkr.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**1.567.607**	**1.576.010**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.500.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-327.348	-354.307
Resultat før skat		**7.740.259**	**1.221.703**
Skat af årets resultat	2	-1.584.020	-269.118
Årets resultat		**6.156.239**	**952.585**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	5.656.239	452.585
I alt	**6.156.239**	**952.585**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		27.500.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	**27.500.000**	**21.000.000**
Anlægsaktiver		**27.500.000**	**21.000.000**
Likvide beholdninger		**661.272**	**7.032**
Omsætningsaktiver		**661.272**	**7.032**
Aktiver		**28.161.272**	**21.007.032**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		250.001	250.001
Overført resultat		11.492.290	5.836.051
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		**12.242.291**	**6.586.052**
Hensættelser til udskudt skat		2.681.844	1.087.821
Hensatte forpligtelser		**2.681.844**	**1.087.821**
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	500.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.704.994	10.230.449
Deposita		900.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	**10.604.994**	**11.630.449**
Konvertible gældsbreve		1.030.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter		534.870	526.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder		562.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.061	25.001
Selskabsskat		109.384	105.094
Anden gæld		361.328	546.335
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.632.143**	**1.702.710**
Gældsforpligtelser		**13.237.137**	**13.333.159**
Passiver		**28.161.272**	**21.007.032**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	250.001	5.836.051	500.000	6.586.052
Forslag til resultatdisponering		5.656.239	500.000	6.156.239
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2024	**250.001**	**11.492.290**	**500.000**	**12.242.291**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	327.348	354.307
	327.348	**354.307**
2 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	109.384	105.094
Regulering skat vedrørende tidligere år	-119.387	0
Regulering af udskudt skat	1.594.023	164.024
	1.584.020	**269.118**

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	21.869.055
Kostpris 31. december 2024	**21.869.055**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-869.055
Årets værdireguleringer	6.500.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**5.630.945**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**27.500.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.

Ejendommen som hovedsageligt er bestående af lagerbygning, er placeret i Aarhus syd og er anskaffet i 2015. Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav samt eksterne vurderinger i forbindelse med ejendommen er udbudt til salg.

Det nuværende og budgetterede driftsafkast for 2025 vurderes at udgøre ca. 1.710 tkr. hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 471 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 100 tkr. samt en forventning om, at ejendommen er fuldt udlejet.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25% er ligeledes baseret på generelle afkastkrav for tilsvarende industri og logistik ejendomme, med central placering i Aarhus.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde en ændring i ejendommenes markedsværdi på hhv. -2.028 tkr. og +2.380 tkr.

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	500.000	500.000	0	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	10.239.864	534.870	7.660.495	10.756.729
Deposita	900.000	0	900.000	900.000
	11.639.864	**1.034.870**	**8.560.495**	**12.656.729**

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 31. december 2024 på 10.426 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 11.820 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi 31. december 2024 på 27.500 tkr.

	2024	2023
6 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Woden logistics ApS for 2024 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

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat
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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.