



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

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

WODEN LOGISTICS APS

C/O WODEN A/S, BALTICAGADE 12A, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2023

Carl Erik Skovgaard

CVR-NR. 25 33 96 73

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. maj 2023

Direktion:

Heine Winkel Sørensen

Bestyrelse:

Carl Erik Skovgaard
Formand

Claus Tygesen

Carsten Vester Holm

Kathrine 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 3. maj 2023

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 i 2022 ændret regnskabspraksis, således selskabets ejendom fremadrettet indregnes som investeringsejendom efter årsregnskabslovens § 38. Der henvises til særskilt omtale under anvendt regnskabspraksis, hvor baggrunden for den ændrede praksis samt beløbsmæssige konsekvenser er omtalt.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	734.229	1.653.976
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.000.000	0
DRIFTSRESULTAT		2.734.229	1.653.976
Andre finansielle indtægter.....		1.486.841	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-359.497	-273.553
RESULTAT FØR SKAT		3.861.573	1.380.423
Skat af årets resultat.....	3	-849.543	-303.679
ÅRETS RESULTAT		3.012.030	1.076.744
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		2.512.030	576.744
I ALT		3.012.030	1.076.744

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		21.000.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	21.000.000	19.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.000.000	19.000.000
Andre tilgodehavender.....		334.726	0
Tilgodehavender.....		334.726	0
Likvide beholdninger.....		3.747	169.693
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		338.473	169.693
AKTIVER.....		21.338.473	19.169.693
PASSIVER			
Selskabskapital.....		250.001	250.001
Overført resultat.....		5.383.466	2.871.436
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	500.000
EGENKAPITAL.....		6.133.467	3.621.437
Hensættelse til udskudt skat.....		923.797	319.774
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		923.797	319.774
Konvertible gældsbreve.....		1.000.000	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.747.466	10.167.471
Deposita.....		900.000	1.156.612
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.647.466	12.824.083
Konvertible gældsbreve.....		500.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		517.828	543.836
Gæld til pengeinstitutter.....		1	857.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	15.000
Selskabsskat.....		245.520	259.042
Anden gæld.....		345.394	229.135
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.633.743	2.404.399
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.281.209	15.228.482
PASSIVER.....		21.338.473	19.169.693
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	250.001	795.798	2.075.638	500.000	3.621.437
Praksisændring.....		-795.798	795.798		0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022..	250.001	0	2.871.436	500.000	3.621.437
Forslag til resultatdisponering.....			2.512.030	500.000	3.012.030
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	250.001	0	5.383.466	500.000	6.133.467

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har i regnskabsåret afgivet en lejerabat på 900 tkr.			
	2022	2021	
	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	359.497	273.553	
	359.497	273.553	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	245.520	139.656	
Regulering af udskudt skat.....	604.023	164.023	
	849.543	303.679	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje- domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		21.869.055	
Kostpris 31. december 2022.....		21.869.055	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		3.902.917	
Praksisændring.....		-3.902.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.033.862	
Praksisændring.....		-3.902.917	
Årets værdireguleringer.....		2.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-869.055	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		21.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		21.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		2.000.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

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.

Det nuværende og budgetterede driftsafkast for 2023 vurderes at udgøre ca. 1.515 tkr. hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 471 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 264 tkr. samt en forventning om, at ejendommen er fuldt udlejet.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 7,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,2% er ligeledes baseret på generelle afkastkrav for tilsvarende industri og logistik ejendomme, med sekundær 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 ejendommens markedsværdi på hhv. -1.371 tkr. og +1.559 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Konvertible gældsbreve.....	1.500.000	500.000	0	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.265.294	517.828	8.794.424	10.711.307
Deposita.....	900.000	0	900.000	1.156.612
	13.665.294	1.017.828	9.694.424	13.867.919

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut 31. december 2022 på 11.471 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 11.820 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi 31. december 2022 på 21.000 tkr.

	2022	2021
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Woden logistics ApS for 2022 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt opskrivninger efter ÅRL § 41 via selskabets egenkapital. Selskabets regnskabspraksis er ændret, til at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi efter ÅRL § 38 med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

For 2021 har den ændrede praksis følgende beløbsmæssige konsekvenser: Årets resultat er forbedret med 609 tkr. før skat og 475 tkr. efter skat. Balancesummen og selskabets egenkapital er uændret.

For 2022 har den ændrede praksis følgende beløbsmæssige konsekvenser: Årets resultat er forbedret med 2.609 tkr. før skat og 2.035 tkr. efter skat. Balancesummen og selskabets egenkapital er uændret.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler, tab på debitorer 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 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.