



**AROMA EJENDOMME APS  
TIVOLI 22  
ÆRØSKØBING**

**CVR. NR. 38 51 53 65**

**ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

**(3. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 20. januar 2020**

---

Claus Hattesen  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Aroma Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ærø, den 7. januar 2020

**Direktion**

---

Claus Hattesen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Aroma Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Aroma Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De 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.

Svendborg, den 7. januar 2020

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 0. Resultatet er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.056.867 og en egenkapital på kr. 0.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### **Nettoomsætning / huslejeindtægt**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

#### **Bruttofortjeneste**

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til pengeinstitut, prioritetsgæld samt låneomkostninger m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skatteaktiv.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendommen - 50 år - Scrapværdi kr. 254.000.

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### Omsætningsaktiver

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

Udskudt skatteaktiv består af skatteværdien af fremførselsberettiget underskud. I beløbet er modregnet 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Noter	2018/2019	2017/2018 t.kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>150.839</b>	<b>-15</b>
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-33.369</u>	<u>-11</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>117.470</b>	<b>-26</b>
Andre finansielle indtægter	-20.304	121
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.467	-3
Andre finansielle omkostninger	<u>-88.705</u>	<u>-129</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-6</b>	<b>-37</b>
Skat af årets resultat	<u>6</u>	<u>31</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-6</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-6</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-6</u></b>



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b> <b>t.kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>1.965.625</u>	<u>1.660</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>1.965.625</b></u>	<u><b>1.660</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>1.965.625</b></u>	<u><b>1.660</b></u>
Tilgodehavender fra salg	26.020	0
Andre tilgodehavender	20.272	131
Udskudt skatteaktiv	12.448	25
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.346</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>65.086</b></u>	<u><b>161</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>26.156</b></u>	<u><b>8</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>91.242</b></u>	<u><b>169</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u><b>2.056.867</b></u></u>	<u><u><b>1.829</b></u></u>





**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>t.kr.</b>
1 Anpartskapital	50.000	50
2 Overført resultat	-50.000	-50
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
3 Gæld til realkreditinstitut	496.680	522
4 Gæld til kreditinstitut	817.378	273
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>597.365</u>	<u>393</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.911.423</u></b>	<b><u>1.188</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	52
Gæld til kreditinstitut	0	560
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>95.444</u>	<u>29</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>145.444</u></b>	<b><u>641</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>2.056.867</u></b>	<b><u>1.829</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>2.056.867</u></b>	<b><u>1.829</u></b>
6 <b>Eventualforpligtelser</b>		
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



**NOTER**

	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
<b>1 ANPARTSKAPITAL</b>		<b>t.kr.</b>
Saldo 1/10 2018	<u>50.000</u>	<u>50</u>
<b>2 OVERFØRT RESULTAT</b>		
Saldo 1/10 2018	-50.000	-44
Ifølge resultatdisponering	<u>50.000</u>	<u>-6</u>
	<u>0</u>	<u>-50</u>
<b>3 GÆLD TIL REALKREDITINSTITUT</b>		
DLR Kredit A/S - 1,651%	561.676	588
Låneomkostninger	-36.996	-39
Afdrag 2019/2020	<u>-28.000</u>	<u>-27</u>
	<u>496.680</u>	<u>522</u>
Af den samlede gæld forfalder kr. 426.000 efter mere end 5 år.		
<b>4 GÆLD TIL KREDITINSTITUT</b>		
Rise Flemløse Sparekasse 578541	839.378	298
Afdrag 2019/2020	<u>-22.000</u>	<u>-25</u>
	<u>817.378</u>	<u>273</u>
Af den samlede gæld forfalder kr. 710.000 efter mere end 5 år.		
<b>5 GÆLD TIL TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER</b>		
Aroma Ærø ApS	434.184	16
Hattesens Konfektfabrik ApS	142.234	317
Hattesen Holding ApS	<u>20.947</u>	<u>60</u>
	<u>597.365</u>	<u>393</u>



## 6 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Hattesen Holding ApS.

## 7 **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, kr. 561.676, er der givet pant i ejendommen Vestergade 2, Ærøskøbing. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 1.965.625. I samme ejendom er tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 1.320.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.