

**Protreatment Invest ApS
c/o Thomas Jørgensen**

Strandjægervej 30
2791 Dragør

CVR.nr.: 36 01 84 61

ÅRSRAPPORT 2016

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. maj 2017

Thomas Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5.
Ledelsesberetning	8.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	9.
Balance pr. 31/12 2016	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

Protreatment Invest ApS
c/o Thomas Jørgensen
Strandjægervej 30
2791 Dragør

CVR.nr.: 36 01 84 61

Hjemstedskommune:

Telefon: 23 98 49 59

E-mail: Thomas@protreatment.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 24/6 2014

Direktion

Thomas Jørgensen

Revisor

Woiremose og Partner
Registreret revisionsanpartsselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for

Protreatment Invest ApS.
c/o Thomas Jørgensen

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for efterfølgende regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 22. maj 2017

Direktion

.....
Thomas Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Protreatment Invest ApS c/o Thomas Jørgensen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Protreatment Invest ApS, c/o Thomas Jørgensen for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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 revisionen af årsregnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil dække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

Ledelsesberetning fravalgt

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Frederiksberg, den 22. maj 2017

Woiremose og Partner
Registreret revisionsanpartsselskab
(CVR.nr. 25735560)

Ken Woiremose
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom og hermed ligestillet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	504.548	427.164
1 Af- og nedskrivninger	<u>-109.777</u>	<u>-48.326</u>
DRIFTSRESULTAT	394.771	378.838
Andre finansielle indtægter	196	0
Finansielle omkostninger	<u>-513.514</u>	<u>-177.141</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-118.547	201.697
2 Skat af årets resultat	<u>26.080</u>	<u>-48.729</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-92.467</u>	<u>152.968</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-92.467</u>	<u>152.968</u>
I ALT	<u>-92.467</u>	<u>152.968</u>

Balance pr. 31/12 2016
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Grunde og bygninger	20.677.022	4.847.345
Materielle anlægsaktiver i alt	20.677.022	4.847.345
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	2.025.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.025.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.702.022	4.847.345
Andre tilgodehavender	1.356.258	10.632
Periodeafgrænsningsposter	11.879	8.906
Tilgodehavender i alt	1.368.137	19.538
Likvide beholdninger	0	323.664
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.368.137	343.202
AKTIVER I ALT	24.070.159	5.190.547

Balance pr. 31/12 2016
Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	<u>25.288</u>	<u>117.755</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>75.288</u>	<u>167.755</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>6.947.540</u>	<u>4.396.395</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.947.540</u>	<u>4.396.395</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	152.000	152.000
Gæld til pengeinstitutter	15.941.304	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	340.000	15.000
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	358.556	46.628
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	255.470	318.000
Anden gæld	<u>1</u>	<u>94.769</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.047.331</u>	<u>626.397</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>23.994.871</u>	<u>5.022.792</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.070.159</u>	<u>5.190.547</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		
8 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	2016	2015
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	4.895.671	4.517.167
Tilgang i året	15.939.454	378.504
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	20.835.125	4.895.671
Akkumulerede afskrivninger primo	48.326	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	109.777	48.326
Akkumulerede afskrivninger ultimo	158.103	48.326
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	20.677.022	4.847.345
 Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	109.777	48.326
Afskrivninger i alt	109.777	48.326
 Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	59.361
Regulering af skatter for tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-26.080	-10.632
	-26.080	48.729
 Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	117.755	-35.213
Årets resultat	-92.467	152.968
	25.288	117.755
 Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Lån fra Protreatment Holding ApS	4.308.393	1.600.000
Anlægslån DLR Kredit - Opr. Kr. 3.155.000	2.791.147	2.948.395
Gæld i alt	7.099.540	4.548.395
Kortfristet del (1. års afdrag)	-152.000	-152.000
Langfristet gæld	6.947.540	4.396.395
Heraf forfalder efter mere end 5 år	6.339.541	3.788.395

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Protreatment Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Protreatment Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed med ejendommen Kongensgade 25A, 3550 Slangerup for obligationslån på opr. kr. 3.155.000 hos DLR Kredit A/S.

Note 7 - Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Protreatment Holding ApS

Note 8 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

NOTER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes på forfaldstidspunktet.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

NOTER

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Der er ikke foretaget en vurdering for 2016, da ejendommen først blev færdiggjort til udlejning december 2016.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	8-25 %

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

NOTER

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.