

ProTreatment Invest ApS

A.P Møllers Allé 43 C, 2791 Dragør

CVR-nr. 36 01 84 61

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023.

Nadia Seistrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ProTreatment Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 22. juni 2023

Direktion

Thomas Jørgensen
Adm. direktør

Nadia Seistrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i ProTreatment Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ProTreatment Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor
mne30220

Selskabsoplysninger

Selskabet	ProTreatment Invest ApS A.P Møllers Allé 43 C 2791 Dragør
	CVR-nr.: 36 01 84 61 Stiftet: 24. juni 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Jørgensen, Adm. direktør Nadia Seistrup, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	ProTreatment Holding ApS CVR-nr: 34084904

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.129.074 kr. mod 2.891.542 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 484.391 kr. mod 1.060.420 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejer har tilkendegivet, at ville tilføre den nødvendige finansering hvis behovet skulle opstå.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning til vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	3.129.074	2.891.542
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-892.573	-658.990
Driftsresultat	2.236.501	2.232.552
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.109.377	-852.284
Resultat før skat	1.127.124	1.380.268
2 Skat af årets resultat	-642.733	-319.848
Årets resultat	484.391	1.060.420
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	484.391	1.060.420
Disponeret i alt	484.391	1.060.420

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	50.817.490	42.238.205
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	197.762	124.960
5	Materielle anlægsaktiver bestemt for salg	0	2.097.580
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.015.252</u>	<u>44.460.745</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.015.252</u>	<u>44.460.745</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.310	9.633
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.691.912	1.011.060
	Andre tilgodehavender	10.066	0
	Periodeafgrænsningsposter	45.549	4.950
	Tilgodehavender i alt	<u>1.754.837</u>	<u>1.025.643</u>
	Likvide beholdninger	<u>83.745</u>	<u>2.119.512</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.838.582</u>	<u>3.145.155</u>
	Aktiver i alt	<u>52.853.834</u>	<u>47.605.900</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>1.832.051</u>	<u>1.347.660</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.882.051</u>	<u>1.397.660</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>379.087</u>	<u>27.942</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>379.087</u>	<u>27.942</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	14.912.096	15.988.022
7	Gæld til pengeinstitutter	22.251.593	10.482.320
8	Deposita	417.825	382.950
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.715.700</u>	<u>6.715.700</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.297.214</u>	<u>33.568.992</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.593.269	3.635.960
	Gæld til pengeinstitutter	377.405	714.649
	Modtagne forudbetalinger	0	2.150.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.951	42.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.582.428	2.204.064
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	206.203	198.273
	Selskabsskat	291.588	328.306
	Anden gæld	<u>137.638</u>	<u>3.337.554</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.295.482</u>	<u>12.611.306</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.592.696</u>	<u>46.180.298</u>
	Passiver i alt	<u>52.853.834</u>	<u>47.605.900</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.347.660	1.397.660
Årets overførte overskud eller underskud	0	484.391	484.391
	50.000	1.832.051	1.882.051

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	168.181	168.181
Andre finansielle omkostninger	941.196	684.103
	1.109.377	852.284
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	291.588	328.306
Årets regulering af udskudt skat	351.145	-8.458
	642.733	319.848
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	44.577.145	35.110.228
Tilgang i årets løb	9.439.009	12.271.965
Afgang i årets løb	0	-2.805.049
Kostpris 31. december 2022	54.016.154	44.577.144
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.338.939	-1.729.338
Årets afskrivninger	-859.725	-655.657
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	46.056
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-3.198.664	-2.338.939
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	50.817.490	42.238.205

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	129.022	17.500
Tilgang i årets løb	105.650	115.897
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.375</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>234.672</u>	<u>129.022</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-4.062	-729
Årets afskrivninger	<u>-32.848</u>	<u>-3.333</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-36.910</u>	<u>-4.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>197.762</u>	<u>124.960</u>
5. Materielle anlægsaktiver bestemt for salg		
Kostpris 1. januar 2022	2.097.580	0
Tilgang i årets løb	0	2.097.580
Afgang i årets løb	<u>-2.097.580</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>2.097.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>2.097.580</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.939.969	17.009.499
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.027.873</u>	<u>-1.021.477</u>
	<u>14.912.096</u>	<u>15.988.022</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.276.249</u>	<u>12.298.494</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	23.816.989	13.096.803
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.565.396</u>	<u>-2.614.483</u>
	<u>22.251.593</u>	<u>10.482.320</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.857.375</u>	<u>7.120.142</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	417.825	382.950
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>417.825</u>	<u>382.950</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>417.825</u>	<u>382.950</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	6.715.700	6.715.700
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.715.700</u>	<u>6.715.700</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.715.700</u>	<u>6.715.700</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 40.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 48.189 t.kr.		
11. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ProTreatment Holding ApS, CVR-nr. 34084904, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ProTreatment Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ProTreatment Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.