

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34900132

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2021

Søren Damgaard
Dirigent

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon 70 30 20 20 (administrator)

Telefax 70 30 20 21 (administrator)

CVR-nr. 34900132

Hjemsted Frederiksberg

Regnskabsår 1. januar 2020 - 31. december 2020

Likvidator Søren Damgaard

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30700228

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet blev taget under frivillig likvidation den 31. december 2020, og undertegnede blev valgt som likvidator. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

Likvidator

Søren Damgaard

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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

Vores 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 afdække 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores 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 vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi 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 vi, 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 vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi 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.

Vi 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 vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 51.701.517 mod et resultat på kr. 20.426.849 i 2019, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 571.760.981, og en egenkapital på kr. 519.666.822.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme samt realiseret gevinst ved salg af lejligheder.

Selskabets investeringsejendomme samt tilhørende aktiver og passiver er afhændet ved aportindskud i selskabet LP Lejligheder P/S. Anparterne i LP Lejligheder P/S er ultimo december 2020 afhændet til et selskab indenfor koncernen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		20.498.014	23.398.963
Andre driftsindtægter	1	0	24.409.214
Andre eksterne omkostninger	2	-8.391.889	-13.804.419
Bruttoresultat		12.106.125	34.003.758
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		0	-1.008.951
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		39.453.328	0
Driftsresultat		51.559.453	32.994.807
Finansielle indtægter	3	215.226	100.685
Finansielle omkostninger	4	-73.162	-6.876.524
Resultat før skat		51.701.517	26.218.968
Skat af årets resultat	5	0	-5.792.119
Årets resultat		51.701.517	20.426.849
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		77.000.000	0
Overført resultat		-25.298.483	20.426.849
Resultatdisponering		51.701.517	20.426.849

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	0	362.990.097
Materielle anlægsaktiver		0	362.990.097
Anlægsaktiver		0	362.990.097
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		570.550.595	0
Udskidte skatteaktiver		0	2.090.746
Andre tilgodehavender		147.767	9.997.734
Tilgodehavender		570.698.362	12.090.400
Likvide beholdninger		1.062.619	7.171.594
Omsætningsaktiver		571.760.981	19.261.994
Aktiver		571.760.981	382.252.091

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		518.566.822	363.773.551
Egenkapital		519.666.822	364.873.551
Depositum		0	5.430.506
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.430.506
Forudbetalt leje		0	3.828.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	56.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		147.767	396.571
Selskabsskat		51.922.470	2.349.009
Anden gæld		23.922	5.308.086
Periodeafgrænsningsposter		0	9.065
Kortfristede gældsforpligtelser		52.094.159	11.948.034
Gældsforpligtelser		52.094.159	17.378.540
Passiver		571.760.981	382.252.091
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2019	1.100.000	363.773.551	364.873.551
Ændring af praksis vedr. ejendomme	0	180.091.754	180.091.754
Egenkapital 1. januar 2020	1.100.000	543.865.305	544.965.305
Betalt udbytte	0	-77.000.000	-77.000.000
Årets resultat	0	51.701.517	51.701.517
Egenkapital 31. december 2020	1.100.000	518.566.822	519.666.822

Selskabets kapital udgør kr. 1.100.000, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	1.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	0	100.000	0	0	0
Saldo ultimo	1.100.000	1.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation for 2020 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forhold til årsrapporten for 2019 er regnskabspraksis, som konsekvens af tilpasning til regnskabspraksis for ultimativ moderselskab, ændret for regnskabsposten 'Investerings ejendomme', som fremadrettet indregnes til dagsværdi fremfor kostpris minus af- og nedskrivninger.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har ikke påvirket periodens resultat, da ejendommene er solgt i 2020, men har medført en forøgelse af balancesummen med 234.105 t.kr. pr. 1. januar 2020, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med netto 180.091 t.kr. efter hensættelse af udskudt skat med 54.013 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været praktisk muligt at foretage dagsværdiopgørelse med tilbagevirkende kraft.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover identisk med den anvendte regnskabspraksis i PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidations årsregnskab for 2019.

Koncernregnskab

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme..

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter i 2019 aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

I 2020 er der ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, som i helhed ejes af PAL pligtige.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige transaktioner, herunder med udgangspunkt i realiserede kvadratmeterpriser for

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Anvendt regnskabspraksis

ejendomme med samme stand, beliggenhed, m.v. som selskabets ejendomsportefølje.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Andre tilgodehavender

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indståendet, der frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen, indregnes under andre tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Noter

	2020	2019
1. Andre driftsindtægter		
Avance ved salg af lejligheder	0	24.409.214
	0	24.409.214
2. Andre eksterne omkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
	2020	2019
3. Finansielle indtægter		
Kursgevinster	0	80.607
Andre finansielle indtægter	215.226	20.078
	215.226	100.685
4. Finansielle omkostninger		
Renter, mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	3.588.213
Kursreguleringer	0	542
Andre finansielle omkostninger	73.162	3.287.769
	73.162	6.876.524
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	5.792.119
	0	5.792.119
6. Investeringsjendomme		
	2020	2019
Kostpris primo	371.142.247	391.003.363
Afgang i årets løb	-371.142.247	-19.861.116
Kostpris ultimo	0	371.142.247
Af- og nedskrivninger primo	-8.152.150	-7.531.736
Årets afskrivninger	0	-1.008.951
Årets reguleringer	8.152.150	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	388.537
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-8.152.150
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Ændring som følge af praksisændring	234.104.970	0
Årets reguleringer	39.453.328	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-273.558.298	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	362.990.097

PATRIZIA UNICORN ApS under frivillig likvidation

Noter

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Christiansgården P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Christiansgården P/S er 100% ejet af Christiansgården Holding P/S, der er 100% ejet af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.