

PATRIZIA UNICORN ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34900132

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. september 2020

Søren Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

PATRIZIA UNICORN ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PATRIZIA UNICORN ApS 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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Chresten Dengsøe Niels Elmo Jensen Gyrithe Juel Grindsted
Direktion	Niels Elmo Jensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

PATRIZIA UNICORN ApS

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for PATRIZIA UNICORN 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. september 2020

Direktion

Niels Elmo Jensen

Bestyrelse

Chresten Dengsøe
Formand

Niels Elmo Jensen

Gyrithe Juel Grindsted

PATRIZIA UNICORN ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PATRIZIA UNICORN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PATRIZIA UNICORN ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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 8. september 2020

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

PATRIZIA UNICORN ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 20.426.849 mod et resultat på kr. 14.124.168 i 2018, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 382.252.091, og en egenkapital på kr. 364.873.551.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af realiseret gevinst ved salg af lejligheder samt negativt påvirket af omkostninger til management fee ved overdragelse af selskabet.

Forventninger til fremtiden

COVID-19 har haft en betydelig indflydelse på såvel den danske som på verdensøkonomien.

Der knytter sig derfor usikkerhed til ejendomsmarkedet, herunder ejendommenes værdier.

Udover COVID-19 er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

PATRIZIA UNICORN ApS**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		23.398.963	24.998.341
Andre driftsindtægter	1	24.409.214	14.459.781
Ejendomsudgifter		0	-8.543.883
Andre eksterne omkostninger	2	-13.804.419	-1.812.851
Bruttoresultat		34.003.758	29.101.388
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		-1.008.951	-1.575.692
Driftsresultat		32.994.807	27.525.696
Finansielle indtægter	3	100.685	22.875
Finansielle omkostninger	4	-6.876.524	-10.573.025
Resultat før skat		26.218.968	16.975.546
Skat af årets resultat	5	-5.792.119	-2.851.378
Årets resultat		20.426.849	14.124.168
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.426.849	14.124.168
Resultatdisponering		20.426.849	14.124.168

PATRIZIA UNICORN ApS**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>362.990.097</u>	<u>383.471.627</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>362.990.097</u>	<u>383.471.627</u>
Anlægsaktiver		<u>362.990.097</u>	<u>383.471.627</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.920	42.080
Udskudte skatteaktiver		2.090.746	2.090.746
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.133.073
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	5.468.545
Andre tilgodehavender		<u>9.997.734</u>	<u>8.500.777</u>
Tilgodehavender		<u>12.090.400</u>	<u>18.235.221</u>
Likvide beholdninger		<u>7.171.594</u>	<u>38.774.733</u>
Omsætningsaktiver		<u>19.261.994</u>	<u>57.009.954</u>
Aktiver		<u>382.252.091</u>	<u>440.481.581</u>

PATRIZIA UNICORN ApS**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.000.000
Overført resultat		363.773.551	123.176.868
Egenkapital	7	<u>364.873.551</u>	<u>124.176.868</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	228.551.436
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	68.499.613
Depositum		5.430.506	6.024.314
Langfristede gældsforpligtelser		<u>5.430.506</u>	<u>303.075.363</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	7.077.450
Forudbetalt leje		3.828.954	4.225.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.349	1.894.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		396.571	0
Selskabsskat		2.349.009	0
Anden gæld		1.745.231	31.457
Periodeafgrænsningsposter		9.065	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.948.034</u>	<u>13.229.350</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.378.540</u>	<u>316.304.713</u>
Passiver		<u>382.252.091</u>	<u>440.481.581</u>
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

PATRIZIA UNICORN ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for PATRIZIA UNICORN ApS for 2019 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Ændret opstillingsform

I forhold til året før hvor årsregnskabet var udarbejdet på engelsk er årsregnskabet udarbejdet på dansk.

Opstillingsform er der udover uændret.

Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 110 stk. 1. 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.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Der afskrives ikke på grunde

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 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

PATRIZIA UNICORN ApS

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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 skatteaktiver 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

Noter

	2019	2018
1. Andre driftsindtægter		
Avance ved salg af lejligheder	24.409.214	14.459.781
	24.409.214	14.459.781
2. Andre eksterne omkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
	2019	2018
3. Finansielle indtægter		
Kursgevinster	80.607	3.758
Andre finansiell indtægter	20.078	19.117
	100.685	22.875
4. Finansielle omkostninger		
Renter, mellemregning med tilknyttede virksomheder	3.588.213	4.028.805
Kursreguleringer	542	374.343
Andre finansielle omkostninger	3.287.769	6.169.877
	6.876.524	10.573.025
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	5.792.119	3.706.673
Regulering af udskudt skat	0	961.784
Regulering af skat tidligere år	0	-1.817.079
	5.792.119	2.851.378
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	391.003.363	405.492.943
Afgang i årets løb	-19.861.116	-14.489.580
Kostpris ultimo	371.142.247	391.003.363
Af- og nedskrivninger primo	-7.531.736	-6.254.130
Årets afskrivninger	-1.008.951	-1.551.367
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	388.537	273.761
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.152.150	-7.531.736
Regnskabsmæssig værdi ultimo	362.990.097	383.471.627

PATRIZIA UNICORN ApS

Noter

7. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	123.176.870	124.176.870
Kapitalforhøjelse	100.000	234.294.000	234.394.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	20.426.849	20.426.849
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-14.124.168	-14.124.168
Egenkapital pr. 31. december	1.100.000	363.773.551	364.873.551

Selskabets kapital udgør kr. 10.000.000, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	100.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	1.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

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.

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen