

DIS Properties ApS

c/o Fonden DIS – Danish Institute for Study Abroad

Vestergade 5 – 7, 1456 København K

CVR-nr. 37 51 14 04

Årsrapport

1. juli 2017 – 31. december 2017

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. juli – 31. december	9
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DIS Properties ApS for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2018.

Direktion:



Malene Torp

Bestyrelse:



Leif Beck Fallesen (formand)



Ian Samuel Terkildsen (næstformand)



Anna Mee Allerslev



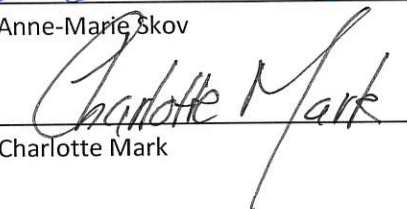
Anni Søborg



Anne-Marie Skov



Anne Brandt Christensen



Charlotte Mark



Martha Johnson

Årsrapporten er godkendt
Dato: 30. april 2018



Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i DIS Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DIS Properties ApS for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 30. april 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Kristensen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne10003

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn

DIS Properties ApS
c/o Fonden DIS – Danish Institute for Study Abroad
Vestergade 5 – 7
1456 København K

CVR-nr.: 37 51 14 04

Stiftet: 2016

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli – 31. december 2017

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen (formand)
Ian Samuel Terkildsen (næstformand)
Anna Mee Allerslev
Anni Søborg
Anne-Marie Skov
Anna Brandt Christensen
Charlotte Mark
Martha Johnson

Direktion

Malene Torp

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Årsmøde

Årsmødet afholdes på selskabets adresse
30. april 2018

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktiviteter

DIS Properties ApS er et helejet datterselskab under Fonden DIS.

Fonden DIS - Danish Institute for Study Abroad - er en selvejende institution organiseret som en erhvervsdrivende fond. DIS har siden 1959 (indtil 1988 dog som afdeling af DIS, Danmarks Internationale Studenterkomité) ydet meritgivende undervisning på engelsk i København for amerikanske universitetsstuderende. De studerende læser i deres tredje eller fjerde år af den amerikanske firårige BA eller BS. DIS har omkring 1.200 studerende pr. semester (efterår og forår), og knap 800 deltager i sommerprogrammer af 3 - 10 ugers varighed. DIS ønsker p.t., at antallet af studerende forår og efterår i København skal udgøre omkring 1,200 per semester af hensyn til at sikre et fortsat højt kvalitetsniveau. Da vækstmulighederne i semestrene derfor er begrænsede tilbød DIS for første gang i efteråret 2016 amerikanske studerende et DIS-udlandsophold i Stockholm baseret på samme model, som DIS anvender i København.

DIS er en "tuition driven non profit educational foundation", som alene finansieres ved betaling fra de studerende. DIS modtager ikke længere tilskud fra staten. Statstilskuddet ophørte ved udgangen af 2014.

DIS udbyder et bredt spektrum af kurser grupperet i 25 programretninger inden for arkitektur og design, business og økonomi, biologi og sundhedsvidenskab, psykologi og undervisning, miljø, kommunikation, kultur og politik. Programmet og de enkelte kurser underkastes løbende intern og ekstern kvalitetskontrol. DIS udbyder 230 kurser pr. semester i eget regi.

Undervisningen hos DIS varetages af godt 250 danske deltidslærere, som institutionen efter opslag og bedømmelsesudvalg har ansat på ekstern lektor vilkår og som institutionen efteruddanner. Hertil kommer ca. 30 fuldtidslærere. Undervisningen foregår i egne og lejede undervisningslokaler. I undervisningen indgår fagintegreerede studieture i Skandinavien og Europa.

Omkring 25% af de studerende bor hos familier, resten på kollegium, i "DIS Residential Communities", "DIS Living & Learning Communities", hos andre danske studerende eller på højskole. Ultimo 2017 erhvervede DIS det færdigbyggede Nimbus kollegie beliggende på Frederiksberg, hvor der fra og med 2018 bor 108 danske studerende og 126 DIS studerende.

DIS Properties ApS er oprettet på baggrund af det selskab, som tidligere ejede Nimbusparken 38-42. Formålet er at samle de bygninger, som Fonden DIS ejer og driver som kollegier hvor beboersammensætningen består af danske studerende såvel som DIS-studerende fra amerikanske universiteter, i et selskab. Ultimo 2017 bestod DIS Properties portefølje af Nimbusparken 38-42. Administrationen varetages af et eksternt administrationsfirma.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet der ejede Nimbusparken 38-42 blev erhvervet i december 2017 og omdøbt til DIS Properties.

Selskabets regnskab for 2017 bestod udover to driftsposter alene af balanceposter. Af årsregnskabet fremgår det, at resultatet udviser et underskud på 26 tkr samt en egenkapital på 25,7 mio. kr.

Risikostyring og risikoprofil

Den sædvanlige risiko for tomgang ved udlejning vurderes at være minimal for DIS Properties, da lejeniveauet er attraktivt, og der er stor mangel på studieboliger i København og omegn.

Forventninger til fremtiden

Ejendommen i Nimbusparken er fuldt udlejet, og der forventes således en stor omsætning i 2018 samt et positivt resultat.

Endvidere forventes det, at yderligere eksisterende ejendomme vil blive en del af DIS Properties portefølje fremadrettet.

Årsregnskab 1. juli – 31. december

Resultatopgørelse

	<u>1/7 2017</u> <u>- 31/12 2017</u>	<u>1/7 2016</u> <u>- 30/6 2017</u>
Note TDKK		
Nettoomsætning	0	0
Andre eksterne omkostninger	-34	-28
Bruttoresultat	-34	-28
Resultat af primær drift	-34	-28
Resultat før skat	-34	-28
2 Skat af årets resultat	8	6
Årets resultat	<u>-26</u>	<u>-22</u>
	<u>1/7 2017</u> <u>- 31/12 2017</u>	<u>1/7 2016</u> <u>- 30/6 2017</u>
Resultatdisponering		
Disponeret fra overført resultat	-26	-22
Disponeret i alt	<u>-26</u>	<u>-22</u>

Årsregnskab 1. juli – 31. december

Balance

Note	TDKK	1/7 2017 - 31/12 2017	1/7 2016 - 30/6 2017
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
3	Grunde og bygninger	134.274	100.859
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.495	0
		<u>138.769</u>	<u>100.859</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>138.769</u>	<u>100.859</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52	0
4	Andre tilgodehavender	79	668
		<u>131</u>	<u>668</u>
	Likvide beholdninger	78	1
	Kortfristede aktiver i alt	<u>209</u>	<u>669</u>
	AKTIVER I ALT	<u>138.978</u>	<u>101.528</u>

Årsregnskab 1. juli – 31. december

Balance

Note	TDKK	1/7 2017 - 31/12 2017	1/7 2016 - 30/6 2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80	80
	Overført akkumuleret resultat	25.637	25.665
	Egenkapital i alt pr. 31. december	25.717	25.745
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.994	6.001
	Hensatte forpligtelser i alt	5.994	6.001
	Langfristede forpligtelser		
5	Realkreditinstitutter	63.235	0
	Langfristede forpligtelser i alt	63.235	0
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	0	66.251
	Kreditorer og skyldige omkostninger	206	1.902
	Gæld til moderselskab	42.595	0
6	Anden gæld	747	1.629
	Periodeafgrænsningsposter	484	0
	Kortfristede forpligtelser i alt	44.032	69.782
	Gældsforpligtelser i alt	107.267	69.782
	PASSIVER I ALT	138.978	101.528
	Afstemning af aktiver og passiver	0	0

Årsregnskab 1. juli – 31. december

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DIS Properties ApS for 1. juli – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved værelsesudlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelserne har fundet sted. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene herunder ejendomsskatter, forsikring, renovation, el, vand og varme samt vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Der afskrives lineært over 3 – 10 år. Småaktiver under kr. 35.000 udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Anlægsaktiver, hvor restsaldo er under kr. 35.000 udgiftsføres ligeledes over resultatopgørelsen.

Bygninger afskrives over 50 år og installationer afskrives over 10 år. Der afskrives ikke på grunde.

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

Leasingkontrakter

Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 samt for betalte á conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages af forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis 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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncernintern avancer og –tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

2. Skat af årets resultat

	<u>1/7 2017</u>	<u>1/7 2016</u>
	<u>- 31/12 2017</u>	<u>- 30/6 2017</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	8	6
	<u>8</u>	<u>6</u>

3. Grunde og bygninger

	1/7 2017 <u>- 31/12 2017</u>	1/7 2016 <u>- 30/6 2017</u>
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar	100.859	57.538
Tilgang i årets løb	33.415	43.321
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>134.274</u>	<u>100.859</u>
 Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
 Bogført værdi pr. 31. december	<u><u>134.274</u></u>	<u><u>100.859</u></u>

Øvrige materielle anlægsaktiver

	1/7 2017 <u>- 31/12 2017</u>	1/7 2016 <u>- 30/6 2017</u>
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	4.495	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>4.495</u>	<u>0</u>
 Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
 Bogført værdi pr. 31. december	<u><u>4.495</u></u>	<u><u>0</u></u>

4. Andre tilgodehavender

	1/7 2017 <u>- 31/12 2017</u>	1/7 2016 <u>- 30/6 2017</u>
Tilgodehavende moms	<u>79</u>	<u>668</u>
	<u><u>79</u></u>	<u><u>668</u></u>

5. Realkreditinstitutter

	1/7 2017	1/7 2016
	- 31/12 2017	- 30/6 2017
Langfristede gældsforpligtelser	63.235	0
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>63.235</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb (regnskabsmæssig værdi)	<u>60.863</u>	<u>0</u>

6. Anden gæld

	1/7 2017	1/7 2016
	- 31/12 2017	- 30/6 2017
Mellemregning DFE	0	1.629
Modtagne kortfristede deposita	<u>747</u>	<u>0</u>
	<u>747</u>	<u>1.629</u>