

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. januar 2021 – 31. december 2021

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 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. januar – 31. december 2021.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

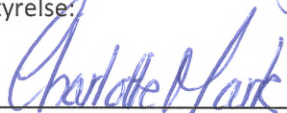
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2022

Direktion:


Malene Torp

Bestyrelse:

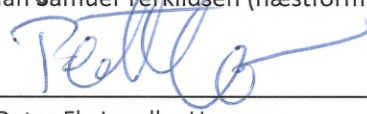

Charlotte Mark Christensen (formand)


Regitze Marianne Hess


Anne-Marie Arleth Skov


Per Hjuler


Ian Samuel Terkildsen (næstformand)


Peter Fly Lundby Hansen


Anni Berthelsen

Martha Jane Johnson

Årsrapporten er godkendt

Dato: 25. april 2022


Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i DIS Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DIS Properties ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.
- ▶ 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 25. april 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Ulrik Benedict Vassing
statsaut. revisor
mne32827

Thomas Holm Christensen
statsaut. revisor
mne46321

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. januar – 31. december 2021

Bestyrelse

Charlotte Mark Christensen (formand)

Ian Samuel Terkildsen (næstformand)

Regitze Marianne Hess

Peter Fly Lundby Hansen

Anne-Marie Arleth Skov

Anni Berthelsen

Per Hjuler

Martha Johnson

Direktion

Malene Torp

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Årsmøde

Årsmødet afholdes på selskabets adresse

25. april 2022

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktiviteter

DIS Properties ApS er et helejet selskab 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 1,200-1,400 per semester af hensyn til at sikre et fortsat højt kvalitetsniveau. Da vækstmulighederne i semestrene derfor er begrænsede i København 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 2 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 mere end 250 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. 40 fuldtidslærere. Undervisningen foregår i egne og lejede undervisningslokaler. I undervisningen indgår fagintegrerede 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.

DIS Properties ApS er oprettet på baggrund det selskab, som tidligere ejede Nimbusparken 38-42. Formålet er at samle de bygninger, som Fonden DIS ejer og driver som kollegier med danske studerende såvel som DIS-studerende fra amerikanske universiteter, i et selskab. Ultimo 2021 bestod DIS Properties portefølje af Nimbusparken 32 samt Nimbusparken 38-42. Planen er, at ejendommen fusioneres ind i Fonden DIS i løbet af 2022. Formålet er at samle de bygninger, som Fonden DIS ejer og driver som kollegier med danske studerende såvel som DIS-studerende fra amerikanske universiteter, i moderselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

DIS Properties ApS blev oprettet i december 2017 og selskabets regnskab for 2017 bestod udover to driftsposter alene af balanceposter.

Omsætningen i 2021 udgør 9,5 MDKK mod 8,8 MDKK i 2020. Årets resultat i 2021 før skat er -1,4 MDKK mod -1,7 MDKK i 2020.

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

De to ejendomme i Nimbusparken er fuldt udlejede til Fonden DIS samt til lokale studerende, og der forventes således en stor omsætning i 2022 samt et lille positivt resultat med udgangspunkt i den aftalte genforhandling af lejeniveauet med Fonden DIS. Corona-situationen forventes ikke at påvirke resultatet for DIS Properties ApS i 2022, da Fonden DIS har garanteret udleje af samtlige værelser i Nimbusparken.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	TDKK	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Nettoomsætning	9.447	8.792
	Produktionsomkostninger	-2.842	-2.140
	Andre eksterne omkostninger	<u>-331</u>	<u>-326</u>
	Bruttoresultat	6.274	6.326
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-5.586</u>	<u>-5.607</u>
	Resultat af primær drift	688	719
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-2.046</u>	<u>-2.423</u>
	Resultat før skat	-1.358	-1.703
2	Skat af årets resultat	<u>299</u>	<u>375</u>
	Årets resultat	<u>-1.059</u>	<u>-1.329</u>
	Resultatdisponering	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Disponeret fra overført resultat	<u>-1.059</u>	<u>-1.329</u>
	Disponeret i alt	<u>-1.059</u>	<u>-1.329</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	TDKK	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
3	Grunde og bygninger	<u>173.323</u>	<u>178.841</u>
		<u>173.323</u>	<u>178.841</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>173.323</u>	<u>178.841</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	231	60
	Tilgodehavende hos moderselskab	38.712	27.604
4	Andre tilgodehavender	<u>403</u>	<u>1.013</u>
		<u>39.346</u>	<u>28.677</u>
	Likvide beholdninger	<u>115</u>	<u>903</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>39.462</u>	<u>29.580</u>
	AKTIVER I ALT	<u>212.785</u>	<u>208.421</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	TDKK	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	100	100
	Overført akkumuleret resultat	<u>52.306</u>	<u>53.365</u>
	Egenkapital før dagsværdiregulering	52.406	53.465
	Dagsværdi af sikringsinstrumenter	<u>-8.569</u>	<u>-14.786</u>
	Egenkapital i alt pr. 31. december	<u>43.837</u>	<u>38.680</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.142	2.455
	Andre hensatte forpligtelser	<u>997</u>	<u>1.083</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.139</u>	<u>3.538</u>
	Langfristede forpligtelser		
5	Realkreditinstitutter	<u>136.043</u>	<u>136.556</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>136.043</u>	<u>136.556</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Realkreditinstitutter	513	509
	Kreditorer og skyldige omkostninger	169	40
	Gæld til moderselskab	0	0
	Gæld til tilknyttet virksomhed	15.946	10.143
6	Anden gæld	<u>11.138</u>	<u>18.956</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>27.765</u>	<u>29.647</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>163.808</u>	<u>166.203</u>
	PASSIVER I ALT	<u>212.785</u>	<u>208.421</u>
	Afstemning af aktiver og passiver	0	0
7	Eventualforpligtelser		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DIS Properties ApS for 1. januar – 31. december 2021 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Der afskrives lineært over 3 – 10 år.

Bygninger afskrives over 50 år og installationer afskrives over 20 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 driftsmkostninger.

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 nominel 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 gælds metode 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 koncerninterne 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>2021</u>	<u>2020</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	826	882
Årets regulering af udskudt skat, tidligere år	<u>-1.125</u>	<u>-1.257</u>
	<u><u>-299</u></u>	<u><u>-375</u></u>

3. Grunde og bygninger

	2021	2020
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar	195.530	196.016
Tilgang i årets løb	68	0
Afgang i årets løb	0	-486
Saldo pr. 31. december	195.599	195.530
Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	16.690	11.212
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-129
Årets af- og nedskrivninger	5.586	5.607
Saldo pr. 31. december	22.276	16.690
Bogført værdi pr. 31. december	173.323	178.841

4. Andre tilgodehavender

	2021	2020
Periodeafgrænsningsposter	403	1.013
	403	1.013

5. Realkreditinstitutter

	2021	2020
Langfristede gældsforpligtelser	136.043	136.556
Kortfristede gældsforpligtelser	513	509
	136.556	137.065

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb (regnskabsmæssig værdi)	134.010	134.533
--	----------------	----------------

6. Anden gæld

	2021	2020
Dagsværdi af finansielle instrumenter	10.988	18.956
Anden gæld	150	0
	11.138	18.956

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske søstervirksomhed. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med søstervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.