

**WeShareHomes IVS**  
**Stockholmsgade 31 kld.**  
**2100 København Ø**  
(Cvr. nr. 39 10 97 19)

**Årsrapport for perioden**  
**21. november 2017 – 31. december 2018**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

**den 23. maj 2019**



---

**Mads Salling**

Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2-4         |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7-8         |
| Resultatopgørelse 21.11.2017 - 31.12.2018  | 9           |
| Balance pr. 31.12.2018                     | 10-11       |
| Noter                                      | 12-13       |

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 21. november 2017 – 31. december 2018 for **WeShareHomes IVS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven efter realisationsværdier.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. november 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2019

**Direktion:**



---

Mads Salling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i WeShareHomes IVS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for WeShareHomes IVS for regnskabsåret 21. november 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. november 2017 - 31. december 2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

**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 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

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.

København, den 23. maj 2019

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(CVR nr. 34 20 99 38)

  
Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

**Selskabsnavn:** WeShareHomes IVS  
Stockholmsgade 31 kld.  
2100 København Ø  
CVR nr. 39 10 97 19  
Hjemstedskommune: København

**Direktion:** Mads Salling

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Ledelsesberetning

#### **Aktiviteter**

Selskabet har udviklet en nyt webportal for lejeboliger i hele Danmark. Selskabet udfører også 3D fotografering af boliglejemål for både udlejere samt ejendomsmæglere.

#### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt underskud på t/kr. 1.918.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2018 at selskabets egenkapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter balancedagen truffet beslutning om at lukke webportalen, da efterspørgslen ikke har været stor nok. Der er endnu ikke taget stilling til om selskabet forsætter med 3D fotografering.

#### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventes likvideret solvent i løbet af 2019 ved solvent likvidation.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra kapitalejer der sikrer at selskabet kan likvidere ved solvent likvidation.



### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WeShareHomes IVS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de modifikationer, som forventet likvidation i 2019 medfører. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabets første regnskabsår, omfatter en periode på ca. 13,5 måneder fra 21. november 2017 – 31. december 2018.

#### **De væsentligste modifikationer som følge af forventet likvidation i 2019**

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens heraf er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpemidler med fradrag af rabatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til netrealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter WeShareHomes IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 21. november 2017 - 31. december 2018

|   | <u>21.11.2017-</u><br><u>31.12.2018</u> |
|---|---|
| <b>Note</b>                             |   |
| Omsætning                               | 163.029                                 |
| Vareforbrug- og udviklingsomkostninger  | -1.560.017                              |
| Andre eksterne omkostninger             | -613.802                                |
| 2 Personaleomkostninger                 | <u>-391.105</u>                         |
| <b>Resultat af primær drift</b>         | <b>-2.401.895</b>                       |
| 3 Finansielle omkostninger              | <u>-56.474</u>                          |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-2.458.369</b>                       |
| 4 Skat af årets resultat (indtægt)      | <u>540.832</u>                          |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b><u><u>-1.917.538</u></u></b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |   |
| Foreslået udbytte                       | 0                                       |
| Overført til overført resultat          | <u>-1.917.538</u>                       |
|   | <b><u><u>-1.917.538</u></u></b>         |

**Balance pr. 31. december 2018**

| <b><u>Note</u></b> | <b><u>Aktiver</u></b>                                | <b><u>2018</u></b>    |
|--------------------|--|-----------------------|
|                    | <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>                      |                       |
|                    | <b>Tilgodehavender</b>                               |                       |
|                    | Tilgodehavender for salg af varer og tjenesteydelser | 42.750                |
|                    | Andre tilgodehavender                                | 74.993                |
|                    | Udskudt skatteaktiv                                  | 287.320               |
|                    | Tilgodehavende selskabsskat                          | 253.512               |
|                    | Periodeafgrænsningsposter                            | <u>53.776</u>         |
|                    |  | <u>712.351</u>        |
|                    | <b>Likvide beholdninger</b>                          | <u>131.059</u>        |
|                    | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                       | <u>843.410</u>        |
|                    | <b>Aktiver i alt</b>                                 | <u><u>843.410</u></u> |

**Balance pr. 31. december 2018**

| <b>Note</b> | <b>Passiver</b>                              | <b>2018</b>           |
|-------------|--|-----------------------|
| 5           | <b>Egenkapital</b>                           |                       |
|             | Selskabskapital                              | 1.000                 |
|             | Overført resultat                            | <u>-1.917.538</u>     |
|             | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>-1.916.538</u>     |
|             | <br><b><u>Gældsforpligtelser</u></b>         |                       |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                       |
|             | Gæld tilknyttede virksomheder                | 2.585.893             |
|             | Leverandører af varer- og tjenesteydelser    | 103.216               |
|             | Anden gæld                                   | <u>70.838</u>         |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <u>2.759.947</u>      |
|             | <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <u>2.759.947</u>      |
|             | <br><b>Passiver i alt</b>                    | <u><u>843.410</u></u> |
| 1           | Usikkerhed ved indregning eller måling       |                       |
| 6           | Eventualforpligtelse                         |                       |

**Noter****1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet forventes likvideret i 2019, og årsregnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet.

**2. Personaleomkostninger****21.11.2017-  
31.12.2018**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Lønninger                    | 349.500        |
| Sociale ydelser              | 3.433          |
| Øvrige personaleomkostninger | 38.172         |
|                              | <u>391.105</u> |

**Lønninger og pensioner fordeler sig således:**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Direktion og bestyrelse | 0              |
| Øvrige medarbejdere     | 349.500        |
|                         | <u>349.500</u> |

Selskabet har i regnskabsåret i gennemsnit beskæftiget 1 medarbejder.

**3. Finansielle omkostninger**

|   |               |
|---|---------------|
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 56.274        |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 200           |
|   | <u>56.474</u> |

**4. Skat af årets resultat**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Skat af årets resultat (indtægt) | 540.832        |
|                                  | <u>540.832</u> |

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rolf Petersen Holding ApS.

Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

**Noter**

| <b><u>5. Egenkapital</u></b> | <b><u>2018</u></b>  |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Selskabskapital</b>       | <b><u>1.000</u></b> |

Der har været følgende bevægelser på

IVSkapitalen:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Stiftelse, 21. november 2017 | <u>1.000</u> |
|                              | <u>1.000</u> |

**Overført resultat**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Saldo primo                     | 0                 |
| Overført fra resultatopgørelsen | <u>-1.917.538</u> |
|                                 | <u>-1.917.538</u> |

**6. Eventualforpligtelse****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rolf Petersen Holding ApS som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.