

Erhvervsstyrelsen

RobinHus A/S
Toldbodgade 57, 2.
1253 København K

CVR-nummer 26 98 48 66

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2016



Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

RobinHus A/S
Toldbodgade 57, 2.
1253 København K

Telefon: +45 33 11 10 06
Hjemmeside: www.robinhus.dk
E-mail: toa@robinhus.dk
CVR-nummer: 26 98 48 66
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Chief Executive Officer Brian Rosenberg (næstformand)
Marketing Director Jesper Mäkelä-Dichmann
Cand. merc., ejendomsmægler Torben Andersen
Cand. jur., ejendomsmægler Frederik Bruhn-Petersen

Direktion

Cand. merc., ejendomsmægler Torben Andersen
Cand. jur., ejendomsmægler Frederik Bruhn-Petersen

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:
John Lorey Petersen
Sten Dalsten

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for RobinHus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 15. marts 2016

Direktionen:



Torben Andersen



Frederik Bruhn-Petersen

Bestyrelsen:



Advokat Frederik Bruhn-Petersen
Formand



Brian Rosenberg
Næstformand



Jesper Mäkelä-Dichmann



Torben Andersen



Frederik Bruhn-Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RobinHus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RobinHus A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

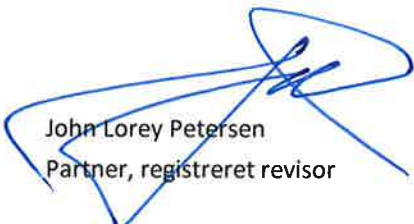
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Roskilde, 15. marts 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor



Sten Dalsten
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer den franchisebaserede ejendomsmæglerkæde RobinHus. Kæden arbejder efter det af virksomheden udviklede RobinHus-koncept, hvorigennem boligejere, der gerne selv vil tage del i salget af deres bolig, tilbydes en effektiv ejendomsmæglerydelse, der er markant billigere end traditionel ejendomsformidling. Selskabet understøtter og markedsfører i forbindelse hermed et netværk af primært selvstændige RobinHus-mæglere.

Herudover driver selskabet et internet-baseret boligannoncemarked, hvor købere og sælgere af fast ejendom har mulighed for at etablere direkte kontakt med hinanden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 oplevet fortsat positiv udvikling i RobinHus ejendomsmæglerkæden og en samlet fremgang i antal formidlede handler i forhold til året før på ca. 18 % for RobinHus-kæden som helhed. Kædens udvikling har været specielt positiv i en række byer uden for København og Aarhus, hvor RobinHus-mæglerne vinder markedsandel gennem målrettet fokus på lokal synlighed og offensiv profilering af koncept og salgsresultater.

Markedet for selvsalg, hvor selskabet har en væsentlig position med sin Pro Annonce (sælg-selv mulighed på selskabets boligannoncemarked), er fortsat præget af skarp konkurrence med pres på styksalg og indtjeningsmargin.

Årets resultat – et underskud på DKK 698.828 kr. – er udtryk for selskabets investering i yderligere vækst i RobinHus ejendomsmæglerkæden i kombination med ringere indtjening fra Pro Annoncen end tidligere år.

Selskabet vil i 2016 fortsætte sit fokus på udvikling, markedsfølsig positionering og geografisk udbredelse af sit koncept, specielt RobinHus ejendomsmæglerkonceptet. Udviklingen tager afsæt i at udnytte internettets muligheder for at gøre bolighandel enkel og omkostningseffektiv og samtidig skabe en attraktiv arbejdsform for de tilknyttede RobinHus-mæglere, som kombinerer fleksibilitet, høj indtjening og beskeden økonomisk risiko i forhold til traditionelle mæglerkæder. Den mere offensive lokale synlighed og profilering af mæglerne vil være retningssgivende for kædens udvikling.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til vareforbrug samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraxis

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under leje- og leasingforpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	3.596.127	4.315
1	Personaleomkostninger	-4.490.954	-4.578
	Resultat før finansielle poster	-894.827	-263
	Finansielle indtægter	3.624	135
	Finansielle omkostninger	0	-1
	Resultat før skat	-891.203	-128
2	Skat af årets resultat	192.375	27
	Årets resultat	-698.828	-101
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-698.828	-101
	Resultatdisponering i alt	-698.828	-101

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.231.639	1.991
	Udskudte skatteaktiver	224.077	32
	Tilgodehavende skat	0	60
	Andre tilgodehavender	102.844	3
	Periodeafgrænsningsposter	107.208	154
	Tilgodehavender	2.665.768	2.239
	Likvide beholdninger	1.512.290	2.111
	Omsætningsaktiver i alt	4.178.058	4.351
	Aktiver i alt	4.178.058	4.351

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.793.826	2.493
3	Egenkapital i alt	2.293.826	2.993
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	876.594	205
	Anden gæld	707.638	853
	Skyldigt udbytte	300.000	300
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.884.232	1.358
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.884.232	1.358
	Passiver i alt	4.178.058	4.351
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	4.355.747	4.430	
	Andre omkostninger til social sikring	135.207	147	
	Personaleomkostninger i alt	4.490.954	4.578	
2	Skat af årets resultat			
	Regulering af udskudt skat	-192.375	-27	
	Skat af årets resultat i alt	-192.375	-27	
3	Egenkapital		I alt	
	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	1.000 DKK	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	500	2.493	2.993
	Årets resultat	0	-699	-699
	Egenkapital ultimo	500	1.794	2.294

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier a DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 11 kvartaler med en ydelse på DKK 9.840, i alt TDKK 109.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.