

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

**CVR-nummer 26 98 48 66**

**Årsrapport**  
**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. april 2017



Frederik Bruhn-Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Telefon: +45 33 11 10 06  
Hjemmeside: [www.robinhus.dk](http://www.robinhus.dk)  
E-mail: [fbp@robinhus.dk](mailto:fbp@robinhus.dk)  
CVR-nummer: 26 98 48 66  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

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

### Direktion

Cand. jur., ejendomsmægler Frederik Bruhn-Petersen

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen  
Sten Dalsten

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 29. marts 2017

### Direktionen:



Frederik Bruhn-Petersen

### Bestyrelsen:




Advokat Frederik Bruhn-Petersen  
Formand



Brian Rosenberg



Jesper Mäkelä-Dichmann



Frederik Bruhn-Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i RobinHus A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RobinHus A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

#### 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 29. marts 2017

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor



Sten Dalsten  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2016 haft en stabil udvikling i RobinHus-ejendomsmæglerkæden med vækst i såvel antal kommissionerede ejendomme som antal formidlede handler.

Kædens udvikling er 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 tilbyder sin Pro Annonce (sælg-selv mulighed på selskabets boligannoncemarked), er præget af skarp konkurrence med pres på styksalg og indtjeningsmargin.

Årets resultat – et underskud på DKK 376.053 – er ikke tilfredsstillende, hvortil dog skal bemærkes, at investeringen i redesign af RobinHus's website er udgiftsført fuldt ud i 2016.

Selskabet vil i 2017 fortsætte sit fokus på udvikling, markedsføring og geografisk udbredelse af RobinHus-ejendomsmæglerkæden. Selskabet har fra årsskiftet redesignet sit website – robinhus.dk – og introduceret ny kommunikativ linje og visuel identitet i sin markedsføring. Den nye markedsføringslinje, som fremhæver de unikke kundefordele ved RobinHus-konceptet, vil i kombination med den lokale profilering af RobinHus-mæglerne være retningsgivende for virksomhedens og mæglerkædens udvikling i 2017.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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



		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.911.106</b>	<b>3.596</b>
1	Personaleomkostninger	-3.387.641	-4.491
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-476.535</b>	<b>-895</b>
	Finansielle indtægter	0	4
	Finansielle omkostninger	-1.708	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-478.243</b>	<b>-891</b>
	Skat af årets resultat	102.190	192
	<b>Årets resultat</b>	<b>-376.053</b>	<b>-699</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-376.053	-699
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-376.053</b>	<b>-699</b>

Note	<b>Balance</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.437.620	2.232
	Udskudte skatteaktiver	326.267	224
	Andre tilgodehavender	152.844	103
	Periodeafgrænsningsposter	46.397	107
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.963.128</b>	<b>2.666</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>762.068</b>	<b>1.512</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.725.196</b>	<b>4.178</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.725.196</b>	<b>4.178</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.417.772	1.794
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.917.772</b>	<b>2.294</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.160	877
	Anden gæld	496.263	708
	Skyldigt udbytte	0	300
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>807.424</b>	<b>1.884</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>807.424</b>	<b>1.884</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.725.196</b>	<b>4.178</b>
2	Eventualforpligtelser		
3	Kontraktlige forpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2016	2015
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Overført resultat, primo	1.793.826	2.493
Årets overførte resultat	-376.053	-699
<b>Overført resultat</b>	<b>1.417.772</b>	<b>1.794</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.917.772</b>	<b>2.294</b>

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	3.228.943	4.356
Andre omkostninger til social sikring	21.395	20
Øvrige personaleomkostninger	137.304	116
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.387.641</b>	<b>4.491</b>
Gennemsnitlige antal beskæftigede	6	9
<b>2</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>3</b>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb: Restløbetid i 18 kvartaler med en ydelse på DKK 31.827, i alt TDKK 573.		
<b>4</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 tilbageførsler 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Leasingkontrakter

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

### 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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.