

Robinhus A/S

Gammel Kongevej 178,1 tv, 1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 26 98 48 66

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.02.21

Brian Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Robinhus A/S
Gammel Kongevej 178,1 tv
1850 Frederiksberg C
Hjemsted: Frederiksberg C
CVR-nr.: 26 98 48 66
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Philip Vølund Philipson

Bestyrelse

Niels Erik Folmann
Nathalie Feveile Middelboe
Peter Langerup
Jesper Sorento Mäkelä-Dichmann
Kenneth Kjær Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Robinhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 22. februar 2021

Direktionen

Lars Philip Vølund Philipson

Bestyrelsen

Niels Erik Folmann
Formand

Nathalie Feveile
Middelboe

Peter Langerup

Jesper Sorento Mäkelä-
Dichmann

Kenneth Kjær Nielsen

Til kapitalejeren i Robinhus A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Robinhus A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Søborg, den 22. februar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer den franchise-baserede ejendomsmæglerkæde RobinHus. Konceptet er kendetegnet ved at sælger tager mere aktivt del i salget af boligen, herunder står for fremvisningen. Robinhus driver dermed hvad der i branchen for ejendomsformidling er betegnet som med-salg.

Sammen med et effektivt og omkostningsbevidst kæde og mægler-setup, betyder det at kæden typisk er et billigere alternativ end traditionelle ejendomsmæglere.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter

Selskabet har tidligere haft salg af ydelser til det private segment. I 2020 er denne aktivitet ophørt, så selskabet fremadrettet kun har kædeaktivitet med salg af ydelser til RobinHus ejendomsmægler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2020 påbegyndtes en omlægning af Robinhus's setup og aktiviteter. Den grundlæggende kommercielle omlægning var ikke 100% afsluttet ved årets udløb, og vil derfor fortsætte ind i første halvdel af 2021.

Baggrunden for denne omlægning, er den skærpede konkurrence på mægler-markedet, hvor RobinHus ønsker at stå med et endnu stærkere alternativ til traditionelle løsninger. Arbejdet med at tilknytte partnere og mersalgsmuligheder for mæglere og kæden, fortsætter og bliver løbende vurderet og revideret. Dette gælder tillige for de mægler-produkter under RobinHus konceptet der udbydes.

Antallet af indehavere er i 2020, gået en anelse ned. Strategien med flere mæglere under samme indehaver fortsættes samtidigt med at kæden fortsat ønsker at udvide antallet af indehavere i 2021. Der er især fokus på Fyn og Jylland.

På IT-siden har RobinHus i 2020 investeret betragteligt i udskiftning af IT-plattform, herunder mæglersystem, regnskabssystem og web-plattform. Derudover er der investeret i ny identitet og materialer.

Endeligt er kædens omkostninger løbende blevet tilpasset, således at de får effekt fra 2021.

På baggrund af ovennævnte investeringer, er årets resultat – et underskud på kr. 1.048.755 anset som værende forventet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	1.521.735	2.129.931
1	Personaleomkostninger	-2.857.069	-3.788.635
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.335.334	-1.658.704
	Finansielle indtægter	1.139	6.379
2	Finansielle omkostninger	-10.675	-12.279
	Resultat før skat	-1.344.870	-1.664.604
3	Skat af årets resultat	296.115	-124.536
	Årets resultat	-1.048.755	-1.789.140
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.048.755	-1.789.140
	I alt	-1.048.755	-1.789.140

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Deposita	91.069	89.300
	Finansielle anlægsaktiver i alt	91.069	89.300
	Anlægsaktiver i alt	91.069	89.300
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.075.329	907.785
	Tilgodehavende selskabsskat	296.115	349.986
	Andre tilgodehavender	0	39.073
	Periodeafgrænsningsposter	0	37.275
	Tilgodehavender i alt	1.371.444	1.334.119
	Likvide beholdninger	766.929	460.754
	Omsætningsaktiver i alt	2.138.373	1.794.873
	Aktiver i alt	2.229.442	1.884.173

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	600.000	500.000
	Overført resultat	124.227	-927.018
	Egenkapital i alt	724.227	-427.018
4	Anden gæld	95.915	87.913
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	95.915	87.913
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	420.884	189.412
	Gæld til tilknyttede virksomheder	413.733	1.255.895
	Anden gæld	574.683	777.971
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.409.300	2.223.278
	Gældsforpligtelser i alt	1.505.215	2.311.191
	Passiver i alt	2.229.442	1.884.173

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	500.000	862.122	0	1.362.122
Forslag til resultatdisponering	0	-1.789.140	0	-1.789.140
Saldo pr. 31.12.19	500.000	-927.018	0	-427.018
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	-927.018	0	-427.018
Gældskonvertering	100.000	1.100.000	0	1.200.000
Koncerntilskud	0	1.000.000	0	1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.048.755	0	-1.048.755
Saldo pr. 31.12.20	600.000	124.227	0	724.227

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	2.414.502	3.317.617
Pensioner	256.160	269.978
Andre omkostninger til social sikring	21.498	20.543
Andre personaleomkostninger	164.909	180.497
I alt	2.857.069	3.788.635
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	6

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	7.825	5.895
Renteomkostninger i øvrigt	2.850	6.384
I alt	10.675	12.279

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-296.115	-349.986
Årets regulering af udskudt skat	0	474.522
I alt	-296.115	124.536

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Anden gæld	95.915	87.913
I alt	95.915	87.913

5. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 23 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 18, i alt t.DKK 352.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet EDC-holding a/s for danske selskabsskatter og Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet EDC-holding a/s' årsrapport for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden EDC-holding a/s, Frederiksberg.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.