



Årsredovisning Hemnet Group AB 2020

Innehållsförteckning

Verksamhet

- 4 Vd har ordet
- 7 Året i siffror
- 8 Vårt erbjudande
- 12 Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

- 18 Bolagsstyrning
- 24 Styrelse
- 26 Ledning

Finansiella rapporter

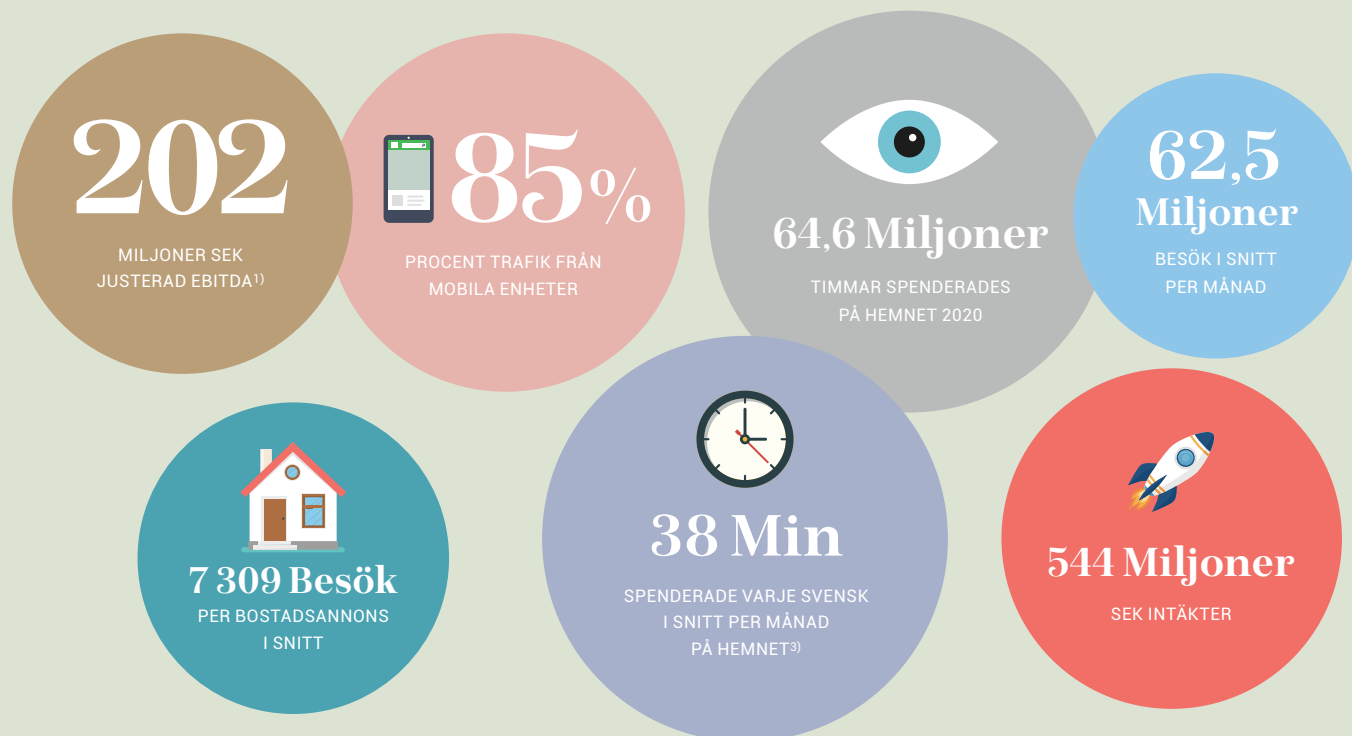
- 29 Förvaltningsberättelse
- 32 Koncernens rapport över totalresultat
- 33 Koncernens rapport över finansiell ställning
- 34 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
- 35 Koncernens rapport över kassaflöden
- 36 Noter, koncernen
- 54 Resultaträkning, moderföretaget
- 54 Balansräkning, moderföretaget
- 55 Rapport över förändring av eget kapital, moderföretaget
- 55 Kassaflödesanalys, moderföretaget
- 56 Noter, moderföretaget
- 58 Underskrifter
- 59 Revisionsberättelse

Sidorna 29-58 innehåller Hemnet Group ABs årsredovisning och koncernredovisning och är granskade av bolagets revisor Ernst & Young AB. Revisionsberättelse återfinns på sidorna 59-60.

2020 var ett år där coronapandemin på olika sätt påverkade människor och yrkesgrupper världen över. På framsidan ser vi fastighetsmäklaren Anna Hoffman som visar upp en bostad för intresserade spekulanter i realtid online genom tjänsten Hemnet Live.

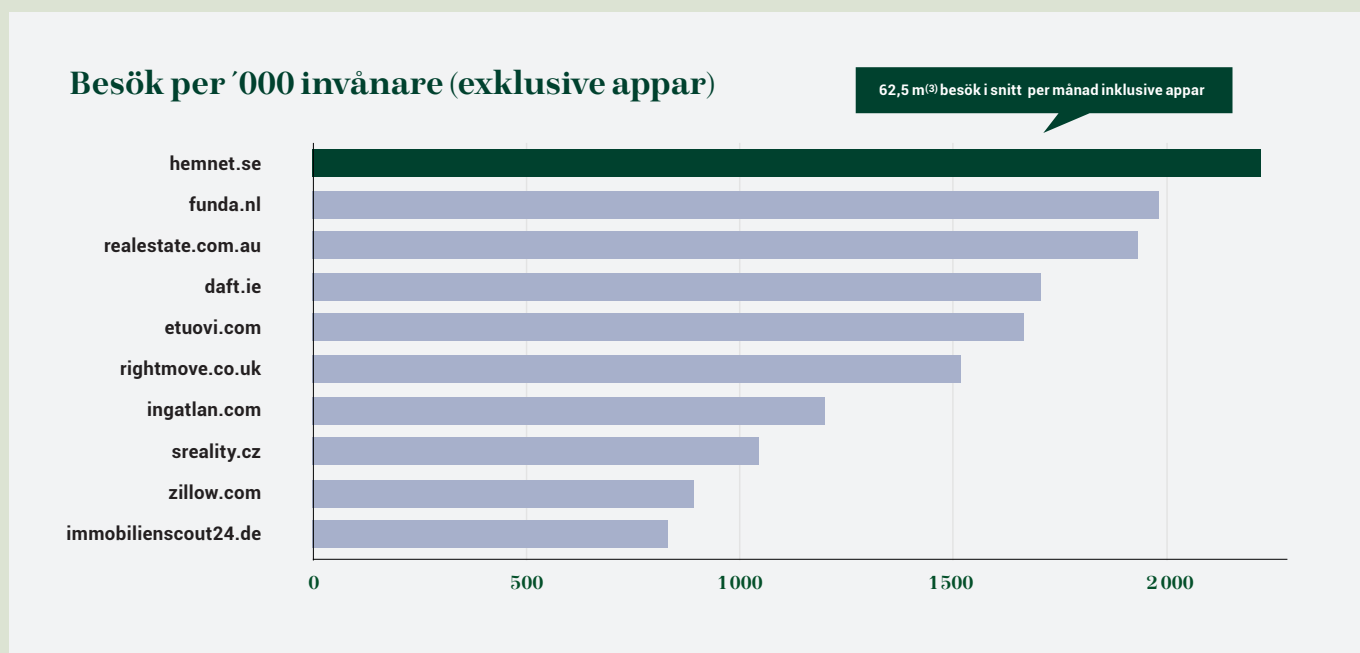
Sveriges största bostadsplattform

Varje månad besöks Hemnets olika plattformar i snitt 62,5 miljoner gånger.



Världens mest populära bostadsportal

För andra året i rad visar en ranking av de 50 största bostadsportalerna i världen att Hemnet har flest besök per capita.



Källa: AIM Group Marketplaces Report - December 2020

¹⁾ Rörelseresultat före räntekostnader, skatt, avskrivningar och nedskrivningar.

²⁾ Enligt varumärkesundersökning från NEPA

³⁾ Exkluderar befolkning under 14 år.

A wide-angle photograph of a cityscape in winter. The foreground is a vast, flat, snow-covered area, possibly a frozen lake or a large open square. In the middle ground, a dense cluster of multi-story buildings with light-colored facades and dark roofs is visible. Many windows are lit up, suggesting an evening or early morning setting. A prominent church tower with a clock face stands out among the buildings. The sky is overcast and grey, with a soft light source creating a subtle glow on the horizon behind the buildings.

Om Hemnet

Hemnet är Sveriges största bostadsplattform. Vi grundades som ett branschinitiativ och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har vi byggt varaktiga



relationer med köpare, säljare och mäklare i över tjugo år. Vi drivs av vår gemensamma passion för hemmet och för att som oberoende aktör möjliggöra bostadsresor. Vår oöverträffade trafik och höga varumärkeskännedom gör oss till den mest populära bostadsplattformen i världen.

Vd har ordet



2020 blev ett år präglad av en pandemi med ännu överblickbara konsekvenser för världen. Redan i mars hade vi vårt fokus klart: Hemnet ska under dessa nya och oförutsedda förutsättningar göra vad vi kan för att bostadsmarknadens hjul ska fortsätta att snurra. Vi ska bidra till en minskad smittspridning i samhället och samtidigt ta bolaget och våra anställda igenom pandemin på ett sätt som gör att vi kommer ut stärkta på andra sidan. När vi nu summerar detta extraordinära år konstaterar vi ett nytt rekordår för Hemnet.

Vid första kvartalets utgång var det oklart i vilken omfattning pandemin skulle påverka bostadsmarknaden. Under några vårmånader fanns tecken på en stressad marknad med ökad tro på sjunkande priser bland konsumenter. Bostadsmarknaden skulle dock visa sig ha stor motståndskraft mot krisen - under försommaren noterade vi en stabilisering med hög aktivitet, prisåterhämtning och ett ökande bostadsintresse som under hösten sköt i höjden. Under en tid då den egna bostaden blev viktigare än någonsin bidrog den fortsatt aktiva marknaden till ytterligare ett rekordår för Hemnet, där vi fortsatte vår tillväxtresa enligt plan - trots en oförutsägbare omvärld.

Under året har Hemnet även slagit trafikrekord inte mindre än tre gånger, senast i september med 72,6 miljoner besök vilket motsvarar 22% fler än samma period 2019. Samtidigt stannar våra besökare allt

längre - tiden de spenderar på Hemnet har legat konstant över 2019 års nivåer under alla årets veckor. 2020 spenderades totalt 64,6 miljoner timmar på Hemnet, vilket motsvarar 38 minuter per capita och månad. Det är fantastiska siffror som visar på Hemnets förmåga att på ett användarvänligt sätt erbjuda relevant och engagerande innehåll.

BOSTADSSÄLJARE UPPGRADERAR I ALLT HÖGRE UTSTRÄCKNING SIN BOSTADSANNONS PÅ HEMNET

Ett av våra viktigaste fokusområden under de senaste åren har varit att utveckla och etablera fler valmöjligheter för bostadssäljare på Hemnet. Idag har vi ett tydligt erbjudande med tre olika nivåer; Hemnet Bas, Hemnet Plus och Hemnet Premium, som bostadssäljare väljer, ofta i samråd med sin mäklare,

beroende på behov och hur mycket man vill satsa på sin synlighet. Under året har allt fler valt att uppgradera sin bostadsannons på Hemnet till något av de större paketen för att nå ett större antal potentiella köpare samtidigt som vi har fortsatt att utveckla och förbättra produkterna.

Inför 2021 tar vi nästa steg i strategin för våra tilläggstjänster, där vi skiftar fokus från etablering av produkterna till att skapa ännu mer värde och samtidigt skala upp försäljningen. Detta område är en av våra viktigaste drivkrafter till framtida tillväxt.

VI GÖR VÅR RESA TILLSAMMANS MED MÄKLARBRANSCHEN

Vår strävan är att Hemnet ska vara ett självklart val för alla landets fastighetsmäklare som med hjälp av våra produkter stärker sina varumärken och genomför effektiva och goda bostadsaffärer. Idag har majoriteten av landets mäklarkontor en prenumeration på abonnemangstjänsten Hemnet Business som ger mäklarfirman mer exponering i resultatlistan på Hemnet, tillgång till statistikverktyget Andelsstatistiken samt möjlighet att lägga till rörligt innehåll på objektssidan för bostaden. Vi kommer att fortsätta att satsa på och utveckla produkter, verktyg och data som hjälper mäklarna i deras arbete även under kommande år.

Mäklarna är och förblir Hemnets i särklass viktigaste affärspartner. Sedan starten har mäklarbranschen varit med och bidragit till, och därmed också tagit del av, Hemnets tillväxt. Från det att Hemnet började ta betalt av bostadssäljare för bostadsannonsern har en del av kostnaden gått tillbaka till mäklarkontoret genom en administrationsersättning. 2019 introducerade vi även möjligheten för mäklarkontor att få provision för försäljningen av Hemnets nya tilläggstjänster. Den 1 mars 2021 genomförde vi en förändring i denna ersättningsmodell som innebär att vi lägger något mindre vikt på administrationsersättningen. Istället ökar vi möjligheterna för mäklarkontor att tjäna mer provision från försäljningen av Hemnets tilläggsprodukter. Det här är en viktig förändring där vi fortsätter bygga vårt viktiga partnerskap med mäklarbranschen på ett hållbart sätt som också går i linje med vår strategi och driver vår affär.

FORTSATTA SATSNINGAR PÅ ATT ERBJUDA MARKNADENS BÄSTA ANVÄNDARUPPLEVELSE

Hemnet samlar fler bostadssökare än någon annan plattform i landet. Vi tar vår uppgift att hjälpa människor att hitta sitt nya drömhjem på stort allvar. Vi vill ge våra besökare tillgång till en så stor del av bostadsmarknaden som möjligt och har under året även satsat på att öka exponeringen av bostäder som är på väg ut på marknaden. Dessa bostäder som snart är till salu hittar våra besökare numera under fliken "Kommande". En Kommande-annons är ett utmärkt sätt för mäklare och bostadssäljare att skapa intresse för en försäljning redan innan bostaden är ute på marknaden.

En bra användarupplevelse för oss innebär inte bara att erbjuda största möjliga utbud, utan också bästa möjliga innehåll. Våra satsningar på rörligt innehåll i bostadsannonserna som online-visningar genom Hemnet Live är förändringar som drivits av behovet av fysisk distans, men funktioner som är här för att stanna. En annan nyhet från året är att vi numera möjliggör för mäklare att visualisera bud som tagits emot digitalt genom BankID för att bidra till en mer transparent och öppen budgivningprocess.

"Vi fortsätter att fokusera på att bygga en användarupplevelse i världsklass, skapa marknadens mest effektiva produkter för marknadsföring av bostäder och varumärken - och på att vara den bästa arbetsgivaren vi kan."

HEMNETS REKLAMAFFÄR GÅR STARKT

Vi har under året haft en mycket positiv utveckling inom vår reklamaffär. Samtidigt som vi noterar hur många av landets större medie- och annonsplattformar påverkats negativt av coronapandemins effekter, konstaterar vi en försäljning som ökat jämfört med föregående år. Det är förstås glädjande att landets reklamköpare i ökad utsträckning väljer att lägga sina medieinvesteringar hos Hemnet, det visar på styrkan i Hemnets innehållsnära erbjudande.

ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR I EN EXTRAORDINÄR TID

Som många andra har vi på Hemnet mer eller mindre arbetat hemma sedan den 12 mars 2020. Över en natt ställde vi om från att vara runt 100 medarbetare på kontoret - till att upprätta 100 olika kontor i våra hem. Under tiden med hemarbete konstaterar vi en oförändrat hög produktivitet och högre medarbetarnöjdhet hos våra redan nöjda medarbetare. Vi har under året också välkomnat 30 nya medarbetare, varav 23 har börjat sin anställning på Hemnet på distans. Jag är oerhört stolt över sättet vi som bolag och våra fantastiska medarbetare har tagit sig igenom en extraordinär period.

Det gångna året visar på bolagets styrka och stabilitet. Vår affärsmodell, våra produkter och vår organisation har visat sig kunna stå emot och leverera enligt plan under svåra tider. Det ger mycket goda framtidsutsikter. När vi går in i det nya året gör vi det med målbilden att Hemnet ska fortsätta vara det främsta valet för konsument, partners och anställda. Vi fortsätter att fokusera på att bygga en användarupplevelse i världsklass, skapa marknadens mest effektiva produkter för marknadsföring av bostäder och varumärken - och på att vara den bästa arbetsgivaren vi kan. Jag ser fram emot att fortsätta förbättra världens mest populära bostadsportal tillsammans med våra team - under ett år där vi är många som hoppas på att världen får en chans att återhämta sig.

Cecilia Beck-Friis, Vd, Hemnet

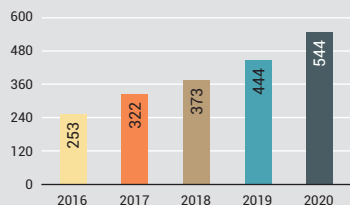


Året i siffror

NETTOOMSÄTTNING¹⁾

544
Mkr

+23%

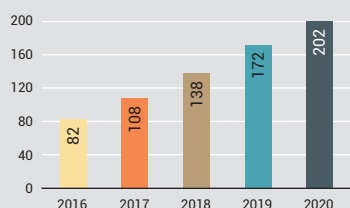


Intäkterna ökade från samtliga inkomstströmmar, främst drivet av intäkter från antalet publicerade annonser och tilläggsjänster för annonsering av bostäder.

JUSTERAD EBITDA¹⁾

202
Mkr

+18%

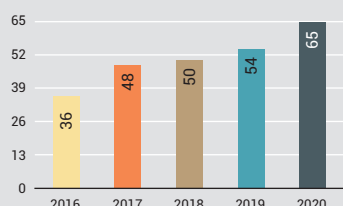


EBITDA ökade med 18% under 2020, som ett resultat av ökade intäkter och fokus på kostnads-kontroll, samtidigt som vi utökade vår personalstyrka.

SPENDERAD TID²⁾

64,6
Milj tim

+20%

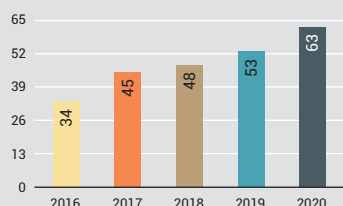


Våra besökare fortsätter spendera mer tid på våra plattformar i takt med att Hemnet blivit alltmer mobilt och tillgängligt. Under 2020 kom 85% av alla våra besök från en mobil enhet.

ANTAL BESÖKARE PER MÅNAD²⁾

62,5
Milj

+19%

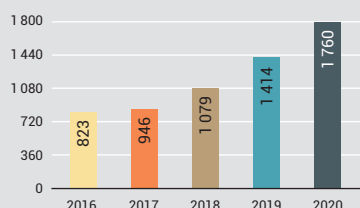


Trafiken fortsatte att öka under 2020 till följd av ett ökat intresse för bostadsmarknaden liksom för innehåll och funktioner på Hemnet.

GENOMSNITTLIG INTÄKT PER PUBLICERAT OBJEKT (ARPL)

1 760
SEK

+24%



Intäkter från publicerade annonser fortsätter att vara Hemnets största intäktsström och under 2020 ökade antalet annonser något jämfört med 2019. ARPL fortsatte att växa till följd av att vi såg över prissättningen för våra tilläggsprodukter för bostadssäljare liksom av att fler valde att köpa någon av våra tilläggsprodukter.³⁾

¹⁾ Siffror för 2018 avser koncernredovisning Hemnet Group AB, upprättad enligt IFRS. Siffror för 2017 avser koncernredovisning Hemnet Group AB, upprättad enligt IFRS, med tillägg för Hemnet Sverige-koncernens utfall för 1-8 januari 2017, då denna förvärvades till den nya koncernen den 9 januari 2017. Siffror för 2016 och 2015 avser koncernredovisning Hemnet Sverige AB.

²⁾ Källa: Google Analytics

³⁾ ARPL inkluderar intäkter från alla produkter relaterade till en bostadsförsäljning.

Vårt erbjudande

Hemnets affärsmodell bygger på att vara den självklara mötesplatsen för köpare och säljare av bostäder. På våra olika plattformar, i våra appar och på vår sajt, samlar vi det största antalet köpare, säljare och fastighetsmäklare på en och samma plats.



Starka nätverkseffekter skapar värde för bostadsmarknaden

Hemnets framgång bygger bland annat på den starka nätverkseffekt som finns inbyggd i affärsmodellen. Som Sveriges största bostadsplattform med mest trafik väljer majoriteten av bostadssäljare att annonsera sin bostad på Hemnet. Omvänt leder det stora bostadsutbudet till vår höga trafik. Det stora antalet besökare gör också att olika

företag och affärspartners som vill nå bostadsintresserade konsumenter vill synas på Hemnet för att exponera och stärka sitt varumärke. Hemnet blir därmed till en självklar mötesplats för bostadsmarknadens olika aktörer, och ju fler som använder Hemnet - desto mer användbara och värdefulla blir våra tjänster.

Vi skapar värde genom att göra den svenska bostadsmarknaden lättillgänglig för köpare, säljare och fastighetsmäklare. På Hemnet möts bostadsmarknadens olika intressenter i en tillgänglig, intuitiv och datadriven miljö vilket gör processen som omger ett bostadsbyte smidigare för alla parter.

* Sett till trafik, varumärkeskännedom och preferens bland köpare och säljare. Källa Similarweb, Nepa

** Data från Hemnet och SCB (2019)

Vår affär och tillväxtstrategi

Utgångspunkten för vår tillväxtstrategi är att fortsätta att vara den bostadsplattform dit bostadsköpare vänder sig i första hand. Det stärker vår position som den självklara mötesplatsen för alla intressenter på den svenska bostadsmarknaden. Med dem samlade på en plats har vi fantastiska förutsättningar för att skapa produkter och tjänster som gör det enklare och effektivare för bostadssäljare och affärspartners att komma i kontakt med relevanta köpare och konsumenter.

Vår strategi vilar på tre pelare:

Konsumenter



Erbjuda en upplevelse och tillgängliggöra innehåll för att fortsätta vara den bostadsplattform som konsumenter vänder sig till i första hand

Bostadssäljare



Utveckla våra tilläggstjänster till bostadssäljare för att maximera värdet av deras bostadsaffärer

Mäklare och affärspartners



Skapa produkter och tjänster som hjälper våra affärspartners att stärka sina varumärken och effektiviserar deras arbete

Konsumenter

Kärnan i vår affär är att vara den bostadsplattform som konsumenter vänder sig till först - därför sker merparten av våra investeringar inom detta område. Under 2020 vände sig rekordmånga besökare till Hemnet, och framförallt till våra mobila plattformar. Vi är också mycket stolta över att ha 10 gånger mer trafik än vår närmsta konkurrent (till desktop enligt Similarweb.com) vilket understryker Hemnets starka position bland konsumenter.

Hemnets fokus ligger på att ta fram smarta och intuitiva verktyg som hjälper

besökare att navigera bland i princip hela Sveriges tillgängliga bostadsutbud, samtidigt som vi skapar engagemang genom data, informativa artiklar och individuellt anpassade bevakningar. På så sätt behåller vi besökarnas intresse tills det är dags att köpa eller sälja en bostad.

Över hälften av våra besökare uppger att de planerar att flytta inom de kommande sex månaderna. Bostadsköpare är i regel mycket engagerade och besöker Hemnet oftare och längre än övriga besökare. För att göra sökandet så effektivt som möjligt, utvecklar

vi på Hemnet smarta sökfiter, individuellt anpassade bevakningar och möjligheten att på ett smidigt sätt kontakta mäklare.

Vår strategi är att vara platsen som bostadsköpare och säljare väljer att besöka först genom att fortsätta utveckla nya och värdefulla verktyg som hjälper våra besökare under större delen av deras bostadsresa.



Bostadssäljare: 60% av intäkter

Över 90% av alla bostadsobjekt som säljs i Sverige genom en mäklare annonseras på Hemnet. En bostad säljs idag i snitt cirka tre veckor efter att ha annonserats på Hemnet. Som landets största marknadsplats för bostäder är vår strävan att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för en fortsatt effektiv bostadsmarknad, och för bostadssäljare att nå ut till ett maximalt antal spekulanter. Bostadssäljare har olika behov, och vi fortsätter att utveckla olika produkter för att tillgodose dem. De senaste åren har vi utvecklat och lanserat ett antal olika tilläggstjänster som bostadssäljare väljer i samråd med sin mäklare. Detta har resulterat i att vi idag har ett tydligt erbjudande med tre olika marknadsföringspaket (Hemnet Bas, Hemnet Plus och Hemnet Premium) som erbjuder olika funktioner för exponering, produkten Förnya Annonns som startar om en annons samt Raketen som tar bostadsannonsen högst upp i resultatlistan under några dagar. Dessa produkter köps i samband med, eller efter, annonspublicering och har som huvudsyfte att locka fler potentiella intressenter till ett objekt genom extra exponering på Hemnet och i

andra kanaler. Under 2020 har vi ägnat betydande resurser åt att förbättra effekten av våra tilläggsprodukter liksom åt att öka kännedomen om de olika annonserings-möjligheterna på Hemnet och öka konverteringen på högre pakethivåer. Resultatet är att 1 av 5 säljare köpte åtminstone en tilläggsprodukt av Hemnet under 2020. Vårt mål är att göra tjänsterna så pass attraktiva att en majoritet av bostadssäljarna som annonserar sin bostad på Hemnet väljer att uppgradera sin basannons. Fastighetsmäklare utgör en nyckelfunktion i denna resa då de kan vägleda och rådgå bostadssäljarna om vilka produkter som är bäst lämpade till just deras objekt.

Vår tillväxtstrategi för bostadssäljare bygger på att fortsätta att utveckla försäljningen av våra tilläggstjänster i nära samarbete med fastighetsmäklare, vår viktigaste återförsäljningskanal, för att hjälpa säljare att maximera värdet av deras bostadsaffär.



Mäklare och affärspartners: 40% av intäkter

Gemensamt för alla våra affärspartners är att de genom Hemnet får tillgång till den målgrupp av potentiella bostadsköpare och konsumenter som de vill nå ut till.

Fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare är en av våra närmaste och viktigaste samarbetspartners och en av våra största kundgrupper. Cirka 85 procent av alla annonser som publiceras på Hemnet kommer från ett mäklarkontor som är anslutna till Hemnet Business – en prenumerations-tjänst som ger tillgång till ökat varumärkesbyggande samt detaljerad statistik kring hur ett kontor, mäklarkedja eller en individuell mäklare presterar på Hemnet jämfört med konkurrenter. Vidare investerar mäklarkontor i varumärkesbyggande annonsering via Hemnet för att stärka sin position samt öka antalet nya kontakter med potentiella bostadsköpare och bostadssäljare. Fastighetsmäklare spelar en viktig roll i vår försäljning av tilläggstjänster till bostadssäljare som återförsäljare. De mäklarkontor som har ett provisionsavtal med Hemnet erhåller även en provision på sålda tilläggstjänster till bostadssäljare. Dessutom erhåller alla mäklarkontor en administrationsersättning för arbete utfört i samband med publicering av en annons på Hemnet.

Bostadsutvecklare

Bostadsutvecklare är den enskilt största gruppen reklamannonser på Hemnet. Utöver inköp av marknadsföringsutrymme i våra olika kanaler publicerar bostadsutvecklare både kommande projektannonser och enskilda objekt som är till salu på Hemnet. Eftersom majoriteten av Hemnets besökare är aktiva i sin bostadsresa är det väsentligt för bostadsutvecklare att synas på Hemnet då de får tillgång till i princip alla potentiella kunder. Vi arbetar ständigt med att förbättra och effektivisera våra produkter riktade mot bostadsutvecklare i nära samråd med våra kunder och har under årets gång

bland annat lanserat en rad förbättringar som gör det enklare för konsumenter och potentiella köpare att ta del av nyproduktionsprojekt genom våra projektsidor.

Annonsörer

Hemnet är en nischad räckviddssajt, och utöver de tidigare nämnda kundgrupperna lockar vi även display- och nativeannonser (redaktionellt innehåll som är sponsrat av en annonsör) från en rad innehållsnära branscher, till exempel bolån, konsumentlån, inredning eller hushållstjänster. Samtliga av våra kundgrupper köper annonsering på Hemnet i form av displayannonser, nativeannonser eller integrationer, och vi är en av de snabbast växande aktörerna på den svenska annonsmarknaden enligt IRM. Snabbast växer vi i den mobila reklammarknaden där vi har hela 6,64% marknadsandel (källa: IRM, Q4 2020 rapport). Hemnets strategi för att växa vår partneraffär är att fortsätta bredda vår B2B-produktportfölj bortom displayannonser och skapa kraftfulla produkter som möter våra kunders behov, ger verktyg och data till klokare beslut samt förenklar vardagen. Vi ägnar mycket tid åt att förstå våra kunders utmaningar och behov, och utvecklar nya tjänster i ett nära samarbete med dem. Resultatet blir en unik produkt som är rikare på information och bättre anpassad till att lösa våra partners problem än vad någon av våra konkurrenter skulle kunna erbjuda.

Vår tillväxtstrategi för mäklare och affärspartners bygger på att skapa produkter som effektiviserar våra partners arbete samt stärker deras varumärken för att locka det största antalet potentiella köpare, säljare och konsumenter.

Hållbarhetsrapport

Hemnet är en av Sveriges mest besökta digitala plattformar och ett nav för landets bostadsaffärer - för många den viktigaste affären man gör i livet. Som arbetsgivare sysselsätter vi idag över 100 medarbetare. Båda dessa perspektiv gör oss till en viktig samhällsaktör. 2019 tog vi våra första steg mot ett strukturerat och effektivt hållbarhetsarbete, i detta avsnitt beskriver vi hur arbetet fortskrider.

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Denna hållbarhetsrapport har upprättats av Hemnet Group AB och omfattar även koncernens dotterbolag. Hemnet Group AB upprättade sin allra första hållbarhetsrapport 2019 och ramverket som då sattes upp utgör även grunden för 2020 års rapport.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

I arbetet med att identifiera relevanta områden för Hemnet gällande hållbarhet genomförde vi inför rapporten 2019 en väsentlighetsanalys. Här har Hemnets väsentliga påverkan och intressenters behov av information bedömts. Analyserna har utgått från både risker och möjligheter relaterade till hållbart företagande, liksom att aspekter inom miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter, antikorruption och styrningsfrågor har beaktats. Då inga stora förändringar skett i Bolaget de senaste 12 månaderna som förändrar förutsättningarna för väsentlighetsanalysen, baseras även 2020 års hållbarhetsrapport på den analys som gjordes 2019. Vi har även påbörjat arbetet med en intressentanalys för att säkerställa att de områden som har identifierats som väsentliga för verksamheten, också går i linje med externa intressentgruppers förväntningar på Bolaget. Målet med vårt hållbarhetsarbete framåt är att både interna och externa intressentdialoger ska ligga till grund för att effektivt utveckla vårt hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalysen identifierar fyra områden som mest väsentliga för Hemnet ur ett hållbarhetsperspektiv. Dessa är, utan inbördes rangordning:

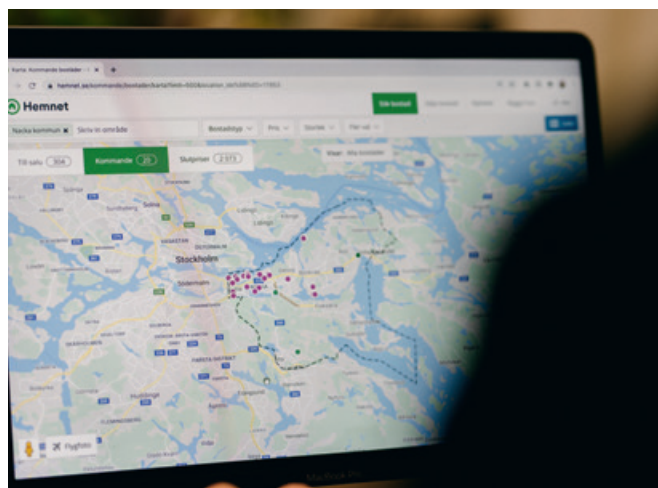
1. Hållbara produkterbjudanden
2. Kundintegritet
3. Hemnet som arbetsplats
4. Antikorruption

Denna rapport fördjupar sig i arbetet inom respektive område tillsammans med resultatindikatorer som ger möjlighet att följa utvecklingen inom området på sikt.

Utöver de fyra mest väsentliga områdena omfattar rapporten ytterligare fem områden som är viktiga för Hemnets hållbarhetsarbete, men där påverkan är av mindre karaktär. Dessa områden redovisas därför på en övergripande nivå i rapporten:

1. Ekonomisk hållbarhet
2. Strategiska samarbeten
3. Utsläpp av växthusgaser
4. Inköp
5. Socialt ansvar

Resultatet av väsentlighetsanalysen presenteras i tabellerna på nästa uppslag.



STYRNING OCH ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSASPEKTER I VERKSAMHETEN

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Hemnet Group AB vilket även innefattar frågor relaterade till hållbart företagande.

Vd ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier. Företagets Chief Communication and People Officer (CCPO) har inom företagsledningen ett övergripande ansvar för hållbarhetsfrågor och ansvarar för att ta fram beslutsunderlag, göra analyser och bistå övriga ledningen i att verkställa beslut. CCPO leder också arbetet med att ta fram hållbarhetsrapporten.

Vår ambition är att alla medarbetare ska känna ägandeskap över frågor inom hållbart företagande som ligger nära den egna befattningen, liksom ett engagemang i Bolagets övergripande hållbarhetsarbete. I början av året utbildades samtliga medarbetare i vår nyframtagna uppförandekod, som är baserad på principerna i FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Vi har även implementerat en separat extern uppförandekod för att säkerställa att de principer vi själva efterlever är tydliga även för våra leverantörer. Inga överträdelser av vår uppförandekod har kommit till vår kännedom under 2020, och för att förstärka bolagets möjligheter att identifiera potentiella överträdelser pågår även ett arbete med att implementera en visuellblåsarfunktion.

HEMNETS AFFÄRSMODELL UR ETT HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

Kärnan i Hemnets affärsmodell är att registrerade fastighetsmäklare förmedlar erbjudandet om annonsering på Hemnet till bostadssäljare. Tack vare vår höga kännedom och användarantal, får bostadssäljare en stor exponering av bostaden de ska sälja, samtidigt som mäklarna får en möjlighet att marknadsföra det objekt de fått i uppdrag att sälja. Bostadsköpare och personer med intresse av att följa bostadsmarknaden får tillgång till information och tack vare det stora antalet besökare på plattformen är Hemnet en attraktiv annonsplats för de som önskar nå dessa målgrupper. Vår affärsmodell får därmed

påverkan på omvärlden i ett antal dimensioner och den påverkan kan innebära risker och möjligheter.

En rättvis och trovärdig marknadsplats

Affärsmodellen med en plattform där säljare och köpare möts innebär ett ansvar att säkerställa att såväl köpare som säljare och mäklare på likvärdiga villkor får tillgång till den delen av bostadsmarknaden som Hemnet representerar. Vi ska erbjuda en användarupplevelse i världsklass och inom det innefattas även höga krav på kvalitet och rättvisande information i bostadsannonserna. Det är exempelvis viktigt att gemensamma spelregler gäller för de mäklare som lägger ut bostadsannonser på plattformen.

Tillgänglighet och integritet

Hemnet ska vara tillgängligt för användare med olika teknisk kunskap och olika enheter. Säkerställande av tillgänglighet och kontinuerlig utveckling och drift av systemen är därför avgörande. Alla som använder Hemnet ska även kunna ta del av information om hur deras personuppgifter behandlas.

Hemnet som annonsplats

Annonssförsäljning är en viktig intäktskälla för Hemnet. Hemnet är en nischad räckviddskanal som byggt en premiumupplevelse för besökare och reklamannonser, där annonsörerna förväntar sig att exponeras i en miljö som är relevant för deras målgrupp. Vår strategi för att säkerställa detta är att annonsering i så stor utsträckning som möjligt ska ske av innehållsnära och relevanta annonsörer. Exempelvis tillåter vi inte reklam från spelaktörer då denna typ av verksamhet ligger långt ifrån innehållet på Hemnet.

Hemnet som arbetsplats

En del av Hemnets affärsmodell är att plattformen utvecklas av egen personal. För att affärsmodellen ska fungera måste vi behålla och attrahera talanger som kan driva plattformen och fortsätta utveckla vårt kunderbjudande. Det är därför viktigt att Hemnet är en arbetsplats där medarbetare trivs och vill stanna, och där nya talanger vill jobba.



Hemnets mest väsentliga hållbarhetsområden

Nedan beskrivs de fyra hållbarhetsområden som vi identifierat som mest väsentliga liksom närliggande risker, riskhantering och styrning samt resultatindikatorer och utfall för 2020. Utfall för 2019 anges inom parentes.

Hållbara produkterbjudanden

Genom att annonsera på Hemnet når man Sveriges bostadsköpare - och som besökare kan man ta del av i princip hela det tillgängliga bostadsutbudet. Som en effektiv och täckande marknadsplats bidrar Hemnet till snabbare och enklare bostadsaffärer för alla marknadens aktörer.

Vi ska vara en rättvis marknadsplats med likvärdiga villkor och förutsättningar för de som annonserar på och använder plattformen. Det är viktigt för såväl de som besöker oss som för mäklarbranschen att innehållet på Hemnet är korrekt, trovärdigt och av hög kvalitet. Alla som annonserar på Hemnet behöver därför förhålla sig till gemensamma regler för publicering.

VÄSENTLIGA RISKER

Om Hemnet som plattform skulle tappa i tillgänglighet, utbud och kvalitet, skulle det kunna ha en negativ effekt på privatpersoners och fastighetsmäklares möjlighet till effektiva bostadsaffärer. Utan tillgång till Hemnet försvåras bostadsköparens möjlighet att få tillgång till bostadsutbudet, liksom bostadssäljarens möjlighet att annonsera sin bostad och mäklarens möjligheter att göra affärer.

Felaktigheter i bostadsannonser eller innehåll i annonser som på olika sätt försöker

manipulera bostadsköparen eller ge en förskönande bild av objektet till salu kan gå ut över konsumenterna och bostadsköpare på ett negativt sätt. Det kan bidra till att bostadsköpare får fel bakgrundsfakta inför ett köp, men även leda till en snedvriden konkurrens mellan mäklare.

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

All utveckling av Hemnet sker i bolaget. Att arbeta med ständiga förbättringar av de tjänster företaget erbjuder är en del av den dagliga verksamheten. Tack vare att vi själva besitter den fulla kompetensen inom, och tillgänglighet till, plattformen kan eventuella driftstörningar eller problem hanteras omedelbart.

All bostadsannonsering på Hemnet går genom en registrerad fastighetsmäklare. Denna yrkeskår är en viktig garant för kvaliteten på Hemnet, då innehållet i bostadsannonserna är mäklarens ansvar. För att säkra gemensamma "regler" tillgängliggör vi tydliga publiceringsregler för alla mäklare. Vi har även en funktion inom vår kundserviceorganisation som dagligen går igenom och tar stickprover på bostadsannonser på Hemnet, och kontaktar mäklare vars annonser på olika sätt avviker från publiceringsreglerna.

RESULTATINDIKATORER

Hemnet hade under 2020 i snitt 62,5 miljoner besök per månad (54) som stannade i snitt 5 minuter (5).

Hemnet är en stabil plattform utan större driftstörningar med en tillgänglighet under 2020 på 99,98% (99,97%).

Under 2020 skickade vi totalt 4 800 mail (2 391) angående avsteg från våra publiceringsregler. Samtliga av dessa ärenden reddes ut utan behov av vidare åtgärd (som exempelvis avstängning från plattformen).

Kommentarer resultatindikatorer

Att Hemnet har en hög trafik, liksom att besökarna väljer att stanna allt längre på våra olika plattformar, visar att vi upplevs som relevanta för besökare. Det är en viktig förutsättning för effektiviteten av att annonsera på Hemnet.

Hemnets höga tillgänglighet ger Sveriges befolkning enkel tillgång till bostadsmarknaden 24 timmar om dygnet, årets alla dagar.

Genom att löpande ta stickprover på innehållet i annonserna på Hemnet och agera på avvikelser från publiceringsreglerna, upprätthåller vi gemensamma spelregler för marknaden.

Antikorrupktion

Hemnets affär bedrivs utifrån principer inom etik och ansvar vilka genomsyrar alla delar av vår verksamhet. Våra medarbetare utsätts på olika sätt för påverkan från olika håll och utsätter i sin tur andra för påverkan genom exempelvis marknadsföring och relationsskapande aktiviteter. Detta är en naturlig del av företagande och hur långsiktiga relationer skapas och bibehålls, men det är av yttersta vikt att denna typ av processer går formellt riktigt till. Våra anställda måste därför vara mycket noga med att alltid göra en trovärdig bedömning av situationen och bör aldrig hamna i en position som kan bryta mot bolagets interna riktlinjer gällande mutor och bestickning.

VÄSENTLIGA RISKER

Underlåtenhet att följa lagar och förordningar mot bestickning kan få mycket allvarliga konsekvenser för Hemnet och för de berörda individerna. Tänkbara situationer där överträdelser skulle kunna uppstå är exempelvis inom kundvård eller representation i det fall aktiviteter skulle gå över gränsen för vad som anses tillbörligt, eller att en mäklare eller bostadssäljare med kontakter på

Hemnet skulle lyckas förskansa sig fördelar för sin bostadsannonsering utanför bolagets ordinarie processer och rutiner. Utöver de uppenbara legala riskerna, skulle otillbörligt beteende potentiellt vara förtroenderubbande och skadligt för Hemnets varumärke.

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

Antikorrupktion är en viktig del av vår uppförandekod som är central i arbetet med att motverka all form av bestickning, mutor och korruption inom bolaget. En förmån eller fördel som erbjuds en medarbetare från en extern person är typiskt sett otillbörligt om den påverkar eller riskerar att påverka medarbetarens objektivitet och förmåga att fatta ett affärsmässigt välgrundat beslut. Uppförandekoden tar upp bolagets interna riktlinjer gällande mutor och bestickning och ger stöd till medarbetarna i bedömningen. Medarbetare ombuds rapportera överträdelser till sin chef, sin chefs chef, Hemnets HR-Manager eller Hemnets Head of Legal. Hemnet ska vidta relevanta åtgärder för att utreda sådana

rapporterade brister och överträdelser kan komma att leda till legala efterföljder.

RESULTATINDIKATORER

Inrapporterade händelser där medarbetare blivit utsatt för otillbörlig påverkan: 0 (0)

Inrapporterade händelser där medarbetare själva otillbörligen försökt påverka extern part: 0 (0)

Kommentar till resultatindikatorer

Inga händelser har kommit till vår kännedom som indikerar att en medarbetare har blivit utsatt för otillbörlig påverkan, eller själv otillbörligen försökt påverka någon extern part. I början av 2020 implementerades vår nyframtagna uppförandekod i organisationen. Idag finns en tydlig process för och uppföljning av att alla befintliga och nya medarbetare har läst och tagit till sig innehållet i uppförandekoden. Vi står även inför att implementera en visselblåsarfunktion för att ytterligare öka möjligheten att allvarliga oegentligheter kommer till vår kännedom genom att möjliggöra rapportering av allvarliga överträdelser helt anonymt.

Kundintegritet

Som en av landets största digitala plattformar får vi tillgång till stora mängder data. Utöver att den information som publiceras kan innehålla uppgifter som indirekt kopplas till en individ, såsom adress, bilder och andra relevanta uppgifter om objekt som annonseras på plattformen, så driver trafiken till plattformen mycket data.

Även om Hemnet har ett frivilligt utgivningsbevis för sin webbplats, vilket innebär att tillämplig dataskyddslagstiftning inte är tillämplig på kärnan av Hemnets affär (publiceringen av annonser), så är vi måna om att den information som publiceras inte uppfattas som integritetskränkande av gemene man. Vi sätter stort värde i att man som besökare på våra olika plattformar ska få tydlig information om hur Hemnet använder cookies.

VÄSENTLIGA RISKER

Sett till volymen information på Hemnet, finns det alltid en risk att det uppkommer situationer då en säljare eller en köpare inte känner sig bekväm med eller i kontroll över den data som vi publicerar.

Trots att vi gör vårt yttersta för att presentera information som rör cookies och

personuppgiftsbehandling så enkelt och tydligt som möjligt, finns det alltid en risk att besökare har svårt att ta till sig information om t.ex. personalisering och datadelning inom ramen för annonsnätverk som vi samarbetar med.

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

Data är en viktig tillgång i vår verksamhet. Av Hemnets Policy för Information och Data framgår att användningen av data alltid ska följa gällande lagar och regler och ska ske med hänsyn till berörda individers intresse av personlig integritet.

Vi bedriver ett strukturerat och kontinuerligt dataskyddsarbete, och respekt för den personliga integriteten är en naturlig del av vår uppförandekod.

Vi har etablerade processer i samarbete med mäklarbranschen för att säkerställa att säljare och köpare är införstådda med vilken information som publiceras.

Transparens och tydlighet är nycklar i att säkerställa att våra besökare tar informerade beslut om personuppgiftsbehandling som kräver samtycke. Vi ser med regelbundenhet över vår integritetsinformation för att säkerställa detta.

RESULTATINDIKATORER

Inga personuppgiftsincidenter kopplade till kunddata har rapporterats till Datatilsynen under året.

Andelen besökare som accepterar Hemnets behandling i de delar där vi ber om samtycke är hög, och de allra flesta samtycker till företagets personuppgiftsbehandling. Detta indikerar att den personuppgiftsbehandling som besökarna tar ställning till ligger inom ramen för besökarnas rimliga förväntansbild.

Datatilsynen har tagit emot två (2) klagomål under 2020 som rör Hemnet. Dessa har inte resulterat i någon åtgärd från myndigheten.

Kommentar till resultatindikatorer

Medvetenheten om frågor kopplade till data och den personliga integriteten växer, mycket tack vare GDPR. Hemnet är ödmjuka för det förtroende vi ser från våra besökare när de ställs inför ett informerat och aktivt val.

Sett till Hemnets stora antal besökare registreras årligen ett mycket lågt antal klagomål vilket vittnar om att bolaget lever upp till sina intressenters förväntningar avseende skyddet för den personliga integriteten.

Hemnet som arbetsplats

Hemnet utvecklas och underhålls av egen personal. Att vi lyckas väl med att behålla och attrahera talanger som gör att vi kan fortsätta utveckla och förbättra vår verksamhet är en viktig del av affärsmodellen. Hemnet ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare.

2020 har varit ett mycket speciellt år för hela världen. Coronapandemin har påverkat och fått konsekvenser för i princip alla individer och bolag. I slutet av året konstaterar vi att bolaget har klarat pandemin mycket bra, även ur ett arbetsgivarperspektiv. Tack vare en fortsatt mycket hälsosam utveckling i vår affär har Hemnet inte bara kunnat behålla, utan även fortsatt kunnat rekrytera ny personal enligt plan. Våra befintliga och nya anställda har på ett imponerande sätt klarat av omställningen som pandemin inneburit, med hemarbete och nya arbetssätt och har gjort det med ökad produktivitet och bibehållen hög medarbetarnöjdhet.

VÄSENTLIGA RISKER

I det fall Hemnet skulle få utmaningar med att rekrytera till vissa roller skulle det kunna ha en negativ effekt på vår utvecklingstakt och produktutveckling.

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

Under 2020 har 30 nya medarbetare rekryterats till Hemnet varav majoriteten till utvecklarroller. Av dessa 30 rekryteringar har 26 hanterats internt. Vår förmåga till rekrytering utan hjälp av externa rekryteringstjänster har de senaste två åren ökat markant genom att en Talent Acquisition Manager anställdes 2019. Detta har gett ökad kontroll

över våra rekryteringsprocesser men även minskade kostnader som följd.

I Hemnets HR-policy hanteras styrning och reglering av hur vi arbetar med HR-frågor. Policyn beskriver våra grundläggande värderingar, mål och aktiviteter för att attrahera, behålla och utveckla medarbetare. Vi arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats där människor trivs och mår bra. Vi har under 2020 i ökad utsträckning rekryterat personer som inte pratat svenska vilket ställer ökade krav på företagets interna kommunikation där bolaget under året gått över till att prata och skriva på engelska i all företagsövergripande kommunikation. Denna förflyttning har fungerat väl och rekryteringarna har även bidragit till en ökad mångfald inom vår personalstyrka.

RESULTATINDIKATORER

Antal heltidsanställda: 108 (92)

Antal nyanställda: 30 (30)

Antal ansökningar till öppna roller: 2 300 (2 500)

Fördelning kvinnor/män:

Kvinnor: 34% (36%) Män: 66% (64%)

Fördelning kvinnor/män i ledande positioner:

Kvinnor: 52% (50%) Män: 48% (50%)

Medarbetarnöjdhet:

I våra löpande medarbetarundersökningar ligger våra resultat väl över medel inom frågor som sammanfattar såväl bolagets ledarskap som kultur. Det är särskilt värt att notera att vi bibehållit vår mycket höga medarbetarnöjdhet under ett år där Hemnets anställda under större delen arbetat hemifrån till följd av coronapandemin. I resultatet, som graderas från 1 till 100, noteras en

hög tillit mellan kollegor på 83 (75), att man som medarbetare tycker att man behandlas med rättvisa och respekt på 76 (75) samt att man anser att vårt ledarskap håller en hög kvalitet på 74,8 (72).

Kommentar till resultatindikatorer

Hemnet har under året fortsatt växa sett till antal anställda i linje med vår tillväxtplan, trots pandemin.

Hemnets förmåga att attrahera och bibehålla personal fortsätter utvecklas positivt. Under året har vi fått många relevanta ansökningar till våra vakanta tjänster vilket gett oss bra förutsättningar att hitta rätt kandidater. Under året har vi även noterat en mycket låg personalomsättning.

Det är positivt att vi ser en jämnare könsfördelning inom chefsledet. Samtidigt, på en övergripande nivå noterar vi en mindre nedgång i andelen kvinnor som jobbar på Hemnet. Detta förklaras av att majoriteten av våra nyanställda är utvecklare, och att vi likt många techbolag har en utmaning att rekrytera kvinnor till utvecklarroller. Den låga andelen kvinnliga utvecklare är en utmaning för branschen ur såväl ett kompetensförsörjnings- som ett mångfaldsperspektiv. För att hjälpa till att belysa frågan har vi under två år i rad medverkat som sponsor till konferensen "Women in Tech" som just syftar till att bidra till att öka andelen kvinnor som söker sig till tech- och IT-branschen.

Våra medarbetarundersökningar visar att medarbetarna trivs hos oss, trots de omställningar som året inneburit. Att arbeta pulsbaserat och löpande med att följa upp medarbetarnöjdheten ger oss goda möjligheter att på teamnivå aktivt arbeta med utvecklingsområden och löpande förbättringar.

Andra väsentliga hållbarhetsområden för Hemnet

Ekonomisk hållbarhet

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

Att bedriva en ekonomiskt sund och stabil verksamhet är en grundförutsättning för att Hemnet ska kunna fortsätta utveckla effektiva och hållbara tjänster för bostadsmarknaden, vara en attraktiv arbetsgivare och leverera värde till våra ägare.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Hemnet har mycket god kontroll på sin verksamhet. Genom ett gediget årligt arbete med affärsplan och budget som följs upp månatligen, planerar vi noggrant för utgifter och intäkter. Vi följer på daglig basis utvecklingen i affären, för att snabbt kunna ställa om i det fall någon del inte levererar enligt plan.

FINANSIELLA MÅL

- Tillväxt: Hemnet har som mål att uppnå en årlig omsättningstillväxt om 15–20 procent.
- Lönsamhet: Hemnet har som mål att uppnå en justerad EBITDA-marginal om 45–50 procent på medellång sikt.
- Kapitalstruktur: Hemnet har som mål att uppnå en nettoskuld i förhållande till justerad EBITDA som understiger 2,0x.
- Utdelningspolicy: Hemnet har som mål att lämna en årlig utdelning som uppgår till minst en tredjedel av resultatet efter skatt. I det fall Bolaget har överskottslikviditet ska den återföras till aktieägare genom till exempel extrautdelningar eller aktieåterköp.

Strategiska samarbeten

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

Hemnet har en mängd olika strategiska samarbeten med annonsörer och andra samarbetspartners. Fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och banker tillhör några av våra allra viktigaste partners, tillsammans med de andra företag som väljer att annonsera hos oss.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Vi arbetar dagligen med att förvalta, stärka och utveckla våra viktigaste strategiska samarbeten. Exempelvis bygger Hemnet sin affär tillsammans med fastighetsmäklarna, vars arbete med införsäljning och administration kring bostadsannonser på Hemnet ersätts genom en administrationsersättning. Vi erbjuder även alla mäklarkontor möjligheten till provision vid försäljning av våra tilläggstjänster.

Inköp

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

Då Hemnets tjänster utvecklas och byggs inom bolaget är inköpen begränsade. Däremot förväntar vi oss att de leverantörer som vi samarbetar med efterlever de krav kring mänskliga rättigheter, laglighet, etik och moral som vi som bolag ställer på oss själva.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Vi har under 2020 börjat implementera en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att de principer som vi själva lever efter är tydliga även för våra leverantörer. Uppförandekoden för leverantörer beskriver vår förväntansbild i relation till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion.

Utsläpp av växthusgaser

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

Hemnet gör genom vår fullt ut digitaliserade tjänst ett mycket begränsat avtryck på miljön. Att minska utsläppet av växthusgaser är en viktig fråga, men från Hemnets perspektiv ser vi inga väsentliga risker inom området.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Vi arbetar aktivt med att begränsa utsläpp av växthusgaser genom att begränsa resande bland personalen och genom att ha med miljöperspektivet vid affärsbeslut och produktutveckling.

Vi använder oss av molnbaserade IT-lösningar och lagringstjänster i största möjliga mån för att hålla så låg miljöpåverkan som möjligt. I dagsläget har Hemnet två huvudsakliga leverantörer vad gäller IT-lösningar, varav båda bedriver ett gediget hållbarhetsarbete, inte minst kring utsläpp och miljö.

Socialt ansvar

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

En väl fungerande bostadsmarknad är ett viktigt fundament för samhället. Tryggheten med en egen bostad är en förutsättning för att mycket annat i livet ska fungera som arbete och relationer. Som landets största bostadsportal fyller Hemnet en viktig funktion som ett verktyg som hjälper människor att effektivt sälja och hitta sin nya bostad. Samtidigt står många i samhället helt utanför bostadsmarknaden och utan möjligheter att skaffa en egen bostad. Vi vill bidra till att alla i Sverige får ett eget hem och därför har vi fokuserat vårt samhällsansvar på att stötta ett initiativ som aktivt arbetar med att ge bostadslösa möjlighet till ett eget hyreskontrakt.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Hemnet inledde 2019 ett samarbete med Stockholms Stadsmission där vi valt att öronmärka vårt bidrag till verksamheten Bobyran genom vilken människor i social utsatthet får hjälp att få en mer permanent bostadslösning. Målgruppen är personer som lever i hemlöshet, har en psykosocial problematik och någon form av stödbehov. Principen är att man får möjlighet att kunna ha en egen bostad, utan att behöva gå igenom mängder av steg på vägen med exempelvis stödboenden. Vi valde att under 2020 förlänga samarbetet med Stockholms Stadsmission.



Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten beskriver struktur och principer för styrning av vår verksamhet och hur vi arbetar för att uppfylla vår vision om att vara nyckeln till din bostadsresa. Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att vi följer tillämpliga lagar och regler. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som ledning.

GRUNDERNA FÖR HEMNETS BOLAGSSTYRNING

Hemnet Group AB är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. De huvudsakliga beslutsorganen är bolagsstämman, styrelsen samt vd. Bolagsstämman utser styrelsen, som i sin tur utser vd som sköter den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer. Hemnets principer för bolagsstyrning är utformade från Svensk Kod för bolagsstyrning.

BOLAGSSTÄMMOR

Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i Hemnet. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande som deras respektive aktieinnehav representerar.

Regler som styr årsstämman och vad som ska hanteras vid denna, finns bland annat i aktiebolagslagen och bolagsordningen. Hemnet Group ABs räkenskapsår löper från

och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut och kallas via brev eller e-post senast två veckor före och tidigast sex veckor innan bolagsstämman äger rum.

Bolagsstämma

Bolagsstämman hölls den 6 maj 2020 i Stockholm och 98,6 procent av rösterna i bolaget var representerade. Styrelsens ordförande Håkan Erixon utsågs också att leda stämman.

Bolagsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2019 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition vilket innebar att balanserade vinstmedel om 1 119 071 256 kronor fördes över i ny räkning.

Stämman beslutade även om fastställande av styrelse- och revisions-

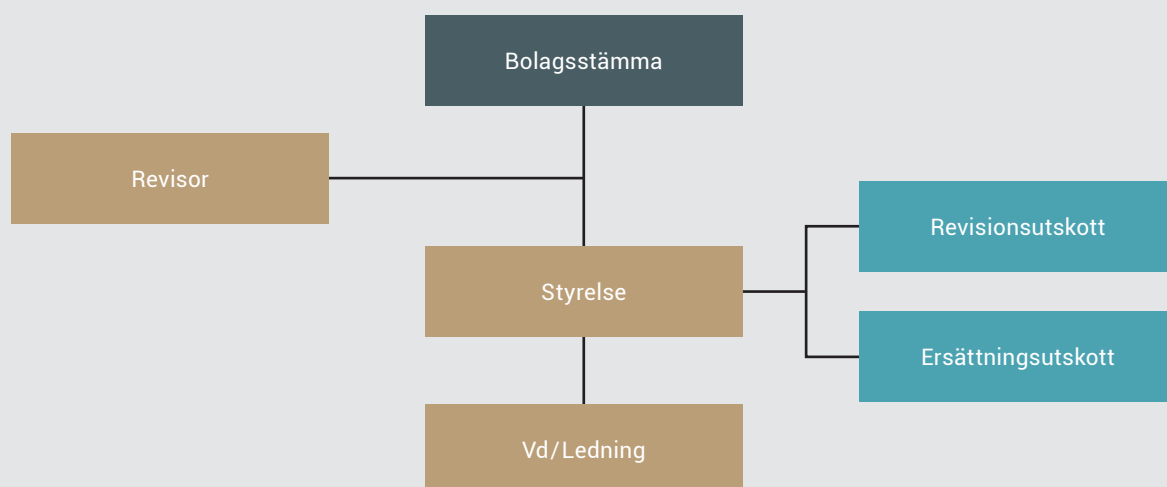
arvode, samt utsåg sju ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter.

Stämman beslutade om att välja om Håkan Erixon, Christopher Caulkin, Anders Edmark, Thomas Hussey, Kerstin Lindberg Göransson och Pierre Siri. Nick McKittrick valdes till ny ordinarie ledamot. Stämman valde Håkan Erixon till styrelseordförande. Håkan Hellström omvaldes till suppleant och Henrik Persson valdes till ny suppleant. Ernst & Young AB omvaldes till revisor med Anna Svanberg som huvudansvarig revisor.

Stämman beslutade vidare att anta Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Stämman beslutade om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av totalt högst 560 400 stamaktier av serie C.

Organisationsschema



Extra bolagsstämma 18 november 2020

Den 18 november 2020 hölls en extra bolagsstämma i Hemnet Group AB i Stockholm och 99,9 procent av rösterna i bolaget var representerade.

Extra bolagsstämman beslutade om nyval av Tracey Fellows som ordinarie styrelseledamot.

Det beslutades om en riktad nyemission av högst 937 578 stamaktier serie C, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 47 864,84 kronor. För beslutet ska i övrigt följande villkor gälla.

Det beslutades att återkalla tidigare bemyndigande registrerat hos Bolagsverket den 26 maj 2020 och istället bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under

tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av stamaktier serie C upp till det maximala antalet aktier som bolagsordningen föreskriver, dvs. 17 060 000.

Extra bolagsstämma 1 mars 2021

Den 1 mars 2021 hölls en extra bolagsstämma i Hemnet Group AB i Stockholm och 100 procent av rösterna i bolaget var representerade. Extra bolagsstämman beslutade om sammanläggning av aktier i alla aktieklasser om 15:1 i respektive aktieklass. Det beslutades även att entlediga ledamoten Thomas Hussey och suppleanten Henrik Persson och att välja Håkan Hellström till ordinarie ledamot. Slutligen så antog stämman en ny bolagsordning.

Bolagsstämma 2021

Nästa bolagsstämma kommer att hållas den 9 april 2021 i Stockholm.

ÄGARFÖRDELNING¹⁾



General Atlantic	60 %
Sprints Capital (f.d. Merro)	17 %
Care of Hemnet	11 %
Mäklarsamfundet	11 %
Ledande befattningshavare	1 %

¹⁾ Baserat på antal utestående aktier.

Närvaro vid styrelsemöten 2020

Namn	Befattning	Närvaro	Totalt antal möten
Håkan Erixon	Ordförande	9	9
Christopher Caulkin	Ordinarie ledamot	9	9
Kerstin Lindberg Göransson	Ordinarie ledamot	8	9
Anders Edmark	Ordinarie ledamot	9	9
Erik Olsson ¹	Ordinarie ledamot	4	4
Pierre Siri	Ordinarie ledamot	9	9
Thomas Hussey	Ordinarie ledamot	9	9
Nick McKittrick ²	Ordinarie ledamot	5	5
Tracey Fellows ³	Ordinarie ledamot	1	1
Håkan Hellström	Suppleant	7	9
Henrik Persson ⁴	Suppleant	5	9
Marta Suarez ⁵	Suppleant	1	4

¹⁾ Lämnde styrelsen på årsstämman 6 maj 2020

²⁾ Valdes in som ordinarie ledamot på årsstämman 6 maj 2020

³⁾ Valdes in som ordinarie ledamot på extrastämman 18 november 2020

⁴⁾ Ordinarie ledamot fram till årsstämman 6 maj 2020, suppleant därefter

⁵⁾ Lämnde styrelsen på årsstämman 6 maj 2020

REVISOR

På bolagsstämman 2020 beslutades att välja om Ernst & Young AB till revisor, med Anna Svanberg som huvudansvarig revisor.

Styrelsen får årligen i samband med bokslutet en rapportering från revisorerna utan närvaro av bolagsledningen. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisionsutskottet. Revisorerna är inbjudna till samtliga utskottsmöten under året. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan ledningens närvaro. Revisorerna genomför revision av moderbolagets och koncernens årsredovisning.

STYRELSEN

Styrelsens främsta uppgift är att ta tillvara bolagets och aktieägarnas intressen, utse vd, besluta om bolagets strategi och ansvara för att bolaget följer tillämpliga lagar och bolagsordningen.

Styrelsen ser över och fastställer årligen en arbetsordning för sitt eget arbete, samt för styrelsens revisionsutskott och ersättningsutskott. Styrelsen fastställer även en instruktion för vd. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen som fastställer hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar.

Vi har under året utfört en intern utvärdering av styrelsearbetet.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Hemnet bestå av lägst 1 och högst 11 ledamöter, med högst 11 suppleanter. Består styrelsen av 1 eller 2 ledamöter ska minst 1 suppleant utses.

Styrelsen bestod vid utgången av 2020 av 8 stämموالدا ledamöter, varav 2 kvinnor och 6

män. Ingen person från bolagets ledningsgrupp ingick i styrelsen. Håkan Erixon valdes om till bolagets ordförande vid stämman.

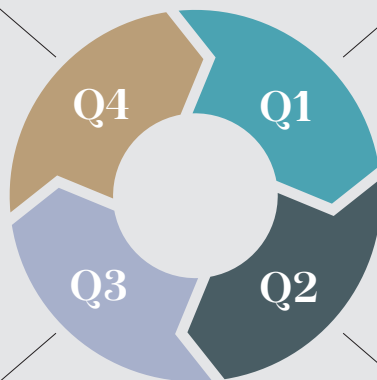
Styrelsens arbete under 2020

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel (se nedan). Vid samtliga styrelsemöten under året godkänns föregående mötesprotokoll, vd lämnar rapport över väsentliga händelser i företaget och CFO lämnar rapport avseende ekonomin.

Under året har styrelsen bland annat sett över bolagets strategiska inriktning. Andra viktiga frågor för styrelsen har varit vidareutveckling av våra tillägsprodukter för säljare, bolagets relation med fastighetsmäklarkåren, mindre uppdatering av bolagets finansiering samt uppdatering av en 3-årig affärsplan. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen ovan.

Styrelsens årscykel

- Affärsplan
- Budget
- Preliminära resultat och affärsuppdatering
- Beslut om kvartalsrapport



- Årsredovisning och bokslut
- Kallelse till årsstämma
- Principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare
- Styrelse & VD-utvärdering
- Beslut om kvartalsrapport

- Konstituerande möte
- Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och övriga styrande dokument
- Strategimöte
- Finansiell rapportering och affärsuppdatering
- Beslut om kvartalsrapport

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat två utskott i syfte att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom utskottens respektive fokusområde. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman. Vid utskottsmöten kan representanter från verksamheten såsom vd och CFO delta som föredragande.

Revisionsutskott

I utskottets arbetsordning framgår det att syftet med utskottet är att underlätta styrelsens arbete genom beredning av revisionsfrågor. I enlighet med aktiebolagslagen ska styrelsen för ett bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad upprätta ett revisionsutskott. Även om Hemnet Group AB inte har sina aktier

noterade på någon publik marknad har styrelsen valt att etablera ett revisionsutskott i linje med Hemnets satsning på att bli ett utvecklat och hållbart bolag.

Revisionsutskottets arbetsordning godkänns årligen av styrelsen vid konstituerande styrelsemötet, och gäller tills det framkommer behov att uppdatera den.

Revisionsutskottet bestod fram till

Revisionsutskottets uppgifter

I enlighet med arbetsordningen som fastställs av styrelsen i Hemnet Group AB ska revisionsutskottet hantera de uppgifter som anges nedan:

- Övervaka det finansiella resultatet för Hemnet Group AB och dess dotterbolag
- Övervaka effektiviteten i intern kontroll, revision och riskhantering
- Föreslå initiativ för att bli ett mer moget och hållbart företag ur ett finansiellt och revisionsperspektiv
- Hålla sig informerade om redovisningar och månadsrapporter
- Granska och övervaka den externa revisorns opartiskhet och oberoende
- Bistå med hjälp att förbereda förslag inför aktieägar- och styrelsemöten
- Övriga finansiella och revisionsfrågor som tagits upp av styrelsen för vidare utredning

stämman som hölls i maj 2020 av Kerstin Lindberg Göransson (ordförande), Thomas Hussey och Henrik Persson. Sedan dess har Thomas Hussey och Henrik Persson lämnat styrelsen, och ersatts i revisionsutskottet av Tracey Fellows och Nick McKittrick som tillsammans med Kerstin Lindberg Göransson utgör revisionsutskottet. Bolagets revisor Ernst & Young AB och CFO Carl Johan Åkesson bjöds in till samtliga av revisionsutskottets möten, som hålls minst två gånger per år och utöver det vid behov. Revisionsutskottet tar inga egna beslut utan ger rekommendation till styrelsen inför beslut.

Under 2020 har Revisionsutskottet bland annat fokuserat på självutvärdering av kontroller, uppdatering av kontroller samt avrapportering av policyefterlevnad. Revisionsutskottet har vidare antagit ett par styrande dokument.



Ersättningsutskott

I utskottets arbetsordning framgår det att syftet med utskottet är att underlätta styrelsens arbete genom beredning av ersättningsfrågor. I enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ska ett bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad upprätta formaliserade och offentliga beslut om ersättning till ledande befattningshavare (inklusive styrelseledamöter och bolagsledningen). Även om Hemnet Group AB inte har sina aktier noterade på någon publik marknad har styrelsen valt att etablera ett ersättningsutskott i linje med Hemnets ambition om att bli ett utvecklat och hållbart bolag.

Ersättningsutskottet arbetsordning godkänns årligen av styrelsen vid konstituerande styrelsemötet, och gäller tills det framkommer behov att uppdatera den.

Ersättningsutskottet bestod under 2020 av Håkan Erixon (ordförande), Anders Edmark, Pierre Siri och Christopher Caulkin. Cecilia Beck-Friis, vd är föredragande om inget annat är överenskommet med ordförande i utskottet. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år och utöver det vid behov. Ersättningsutskottet tar inga egna beslut utan ger rekommendation till styrelsen inför beslut.

Under 2020 har ersättningsutskottet utöver de återkommande uppgifterna även följt upp hur Covid-19 påverkar HR-relaterade områden såsom arbetsmiljö, personalomsättning och HPI (Human Performance Indicator) i de tre delarna engagemang, kultur och ledarskap.

BOLAGETS ORGANISATION

Vd ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av 7 medlemmar inklusive vd, varav 4 kvinnor och 3 män.

Ersättningsutskottets uppgifter

I enlighet med arbetsordningen som fastställs av styrelsen i Hemnet Group AB ska ersättningsutskottet hantera de uppgifter som anges nedan:

- Förbereda beslut som ska antas av styrelsen med avseende på ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och samtliga medlemmar i företagsledningen
- Föreslå, övervaka och utvärdera program för rörliga kompensationer för företagsledningen
- Övervaka och utvärdera överensstämelsen med riktlinjerna för ersättning till vd och andra ledande befattningshavare som aktieägarna har antagit vid bolagsstämman
- Förbereda och övervaka långsiktiga ersättningsprogram för bolagsledningen, inklusive utgivning och fördelning av aktier inom MIP (Management Incentive Program)

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Målsättningen med den interna kontrollen är att bedöma vilka risker som är betydande i Hemnet och därmed bör hanteras genom löpande uppföljning och kontroll. Genom en riskanalys kan arbetet koncentreras till de områden som är viktigast för att minska den totala riskexponeringen i företaget.

Styrelsens ansvar för internkontroller

Vi möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att uppnå uppsatta mål. För att begränsa riskerna krävs god intern styrning och kontroll. Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ytterst ansvarig för att bolagets organisation är utformad på ett sätt så att den finansiella rapporteringen, förvaltningen och verksamheten följs upp och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att system för intern kontroll fungerar. Styrelsen har vidare delegerat det operativa ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs till vd.

Internkontrollen är en process som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, vd, ledningsgrupp och övriga medarbetare. Den interna kontrollen är utformad för att ge en rimlig säkerhet att vi når uppsatta mål, både finansiella och icke-finansiella mål, samt att verksamheten drivs effektivt, att rapportering av information är tillförlitlig och att tillämpliga lagar och förordningar efterlevs.

Processen utgår från vår kontrollmiljö, vilken utgör kontexten för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation, samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön utgörs av de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, vd och ledningsgruppen kommunicerar och verkar utifrån, samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter.

För att skapa ett ramverk för hur arbetet ska ske har vi implementerat ett antal styrande dokument i form av interna policyer och riktlinjer. Detta ramverk reglerar beslutsvägar, befogenheter och fördelning av ansvar inom Hemnet. Styrelsen i Hemnet har inrättat en arbetsprocess och en arbetsordning för sitt arbete och arbetet i styrelsens utskott. Styrelsen har därutöver ett antal grundläggande policyer

och riktlinjer, såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy, hållbarhetspolicy, insiderpolicy samt kommunikationspolicy.

Riskbedömning

Vi använder olika metoder för att värdera och begränsa risker, samt för att säkerställa att de risker som Hemnet utsätts för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Styrelsen genomför årligen en genomgång av identifierade risker som bedöms finnas och fastställer åtgärder för hantering och reducering av dessa risker. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen även årligen en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Riskhantering utgör en del i det löpande arbetet, inte minst inom området för finansiell rapportering, där bolaget eftersträvar att kontinuerligt analysera de risker som kan leda till fel i den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen följs upp. Särskild vikt läggs på området kring den finansiella rapporteringen, där CFO har ansvar för att säkerställa den övergripande kontrollen. Styrelsen och ledningen i Hemnet får på månadsbasis information om koncernens resultat, finansiella ställning samt hur verksamheterna utvecklas. Utöver den centrala kontrollen med tydliga beslutsprocesser och beslutsordningar för större investeringar, resultatanalyser och redovisning finns en struktur genom riktlinjer och rollbeskrivningar med mandatbeskrivning för hur arbetet bedrivs och följs upp i organisationen. Riktlinjer och instruktioner syftar till att upptäcka och förebygga risker för fel i rapporteringen. Kontrollaktiviteter inkluderar moment så som kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, samt redovisnings- och värderingsprinciper. Utefter internkontrollarbetet kan styrelsen välja ut specifika områden inom vilka en extra uppföljning kan behövas.

Information och kommunikation

Vår informationsgivning och kommunikation syftar till att säkerställa att korrekt och effektiv information finns tillgänglig i alla delar av verksamheten, samt att externa intressenter inklusive relevanta myndigheter får del av för dem relevant information. Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information.

Riktlinjer för hur kommunikationen med interna och externa parter ska gå till finns beskrivet i vår kommunikationspolicy. Syftet med policyn är att säkerställa att alla

informationsskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt. Vår verksamhet är i princip i sin helhet förlagd till en lokalisering, vilket medför att kommunikation kan ske löpande i organisationen. Informationen utökas och uppdateras vid behov. Interna kommunikationen sker i stor utsträckning i personalmöten och via bolagets interna kommunikationsplattform.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare 2020

Principer för ersättning

Vi ska eftersträva att erbjuda en ersättning som attraherar, motiverar och behåller ledande befattningshavare i konkurrens med jämförbara bolag, i synnerhet plattformsbolag och digitala tjänstebolag.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i:

- Fast marknadsmässig lön
 - Rörlig ersättning kopplad till tydliga mål uppsatta för Bolaget
 - Möjlighet delta i incitamentsprogram
 - Pension och övriga sedvanliga förmåner
- Vad gäller rörlig ersättning ska sådan kopplas till konkreta, mätbara mål för Bolaget och/eller den avdelning som den ledande befattningshavaren ansvarar för. Beslut om rörlig ersättningsmodell och utfall av sådan ska fattas av styrelsen.

Ledande befattningshavare ska uppmuntras att investera i Hemnet t.ex. genom deltagande i långsiktiga incitamentsprogram för att sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen och belöning med aktieägarnas. Beslut om möjlighet att delta i incitamentsprogram och utfall av sådana ska fattas av styrelsen.

Pension och övriga sedvanliga förmåner

Pensionsåldern är i normalfallet 65 år. Pensionsplan för ledande befattningshavare ska följa ITP-planen eller matcha ITP med avseende nivå på ersättningar.

Övriga sedvanliga förmåner (såsom företagshälsovård och sjukförsäkring) ska vara marknadsmässiga.

Ersättningsutskott

Styrelsen för Hemnet Group AB ska utse ett ersättningsutskott som ska övervaka och utvärdera efterlevnad av dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet ska även förbereda och ge rekommendation till beslut som ska antas av styrelsen med avseende på ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören.

Vidare ska ersättningsutskottet förbereda, föreslå, övervaka och utvärdera program för rörlig kompensation och långsiktiga ersättningsprogram för bolagsledningen.

Vad gäller frågor rörande fast ersättning till andra ledande befattningshavare, ska sådana frågor som utgångspunkt hanteras av vd i enlighet med dessa riktlinjer. Beslut om sådan ersättning till ledande befattningshavare som fattas av vd ska dock redovisas för ersättningsutskottet och styrelsen innan det ska anses fastställt och kan kommuniceras. Ersättningsutskottets arbetsuppgifter beskrivs närmare i av styrelsen beslutad arbetsordning för ersättningsutskottet.

Årlig revidering

Ersättning till ledande befattningshavare ska revideras årligen med utgångspunkt i ansvarsområde, prestation och kompetens, samt de principer för ersättning som beskrivs ovan.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Uppsägningstid, och tid för utbetalning av avgångsvederlag till ledande befattningshavare ska generellt vara sex (6) månader. Vid uppsägning från Hemnets sida ska dock ett avgångsvederlag kunna utgå med upp till tolv (12) månadslöner.

Ersättning till styrelseledamöter

Styrelseledamöter kan i undantagsfall där så är särskilt motiverat mot bakgrund av ledamotens kompetens och lämplighet utföra tjänster utanför det ordinarie styrelseuppdraget. För sådana tjänster ska marknadsmässig ersättning utgå, vilken ska beslutas av styrelsen. Ersättningar av detta slag redovisas i den finansiella rapporteringen enligt gällande redovisningsregler.

Avvikelser

Avvikelser från dessa riktlinjer kan i undantagsfall ske för det fall styrelsen finner att särskilda skäl föreligger. Information om sådan avvikelse och de bakomliggande skälen ska redovisas på närmast kommande årsstämma.

Förslag till beslut till årsstämman 2021 om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Principer för ersättning

Vi ska eftersträva att erbjuda en ersättning som attraherar, motiverar och behåller ledande befattningshavare i konkurrens med jämförbara bolag, i synnerhet plattformsbolag och digitala tjänstebolag.

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i:

- Fast marknadsmässig lön
- Rörlig kontantersättning kopplad till tydliga mål uppsatta för Bolaget

- Möjlighet delta i långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

- Pension och övriga sedvanliga förmåner
Vad gäller rörlig kontantersättning ska sådan kopplas till finansiella eller icke-finansiella konkreta, mätbara mål för Bolaget och/eller den avdelning som den ledande befattningshavaren ansvarar för. Beslut om rörlig ersättningsmodell och utfall av sådan ska fattas av styrelsen.

Den rörliga kontant ersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Utöver ovan nämnda principer ska ersättning även, i vissa undantagsfall och i enlighet med de principer som framgår av Bolagets HR-policy, kunna utbetalas i samband med nyanställning för att attrahera vissa nyckelpersoner till Bolaget i syfte att stödja Bolagets affärsstrategi. Sådan ersättning ska vara begränsad till det första anställningsåret.

Pension och övriga sedvanliga förmåner

Pensionsåldern är i normalfallet 65 år. Pensionsplan för ledande befattningshavare ska följa ITP-planen eller matcha ITP med avseende på nivå på ersättningar.

Övriga sedvanliga förmåner (såsom företagshälsovård) ska vara marknadsmässiga. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen. Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller lokal praxis, varvid dessa riktlinjer övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

Ersättningsutskott

Styrelsen för Hemnet Group AB ska utse ett ersättningsutskott som ska övervaka och utvärdera efterlevnad av dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet ska även bereda och ge rekommendation till beslut som ska antas av styrelsen med avseende på ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Vidare ska ersättningsutskottet förbereda, föreslå, övervaka och utvärdera långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram för rörlig kompensation och långsiktiga ersättningsprogram för bolagsledningen.

Vad gäller frågor rörande fast ersättning till andra ledande befattningshavare, ska sådana frågor som utgångspunkt hanteras av den verkställande direktören i enlighet med dessa riktlinjer. Beslut om sådan ersättning till ledande befattningshavare som fattas av den

verkställande direktören ska dock redovisas för ersättningsutskottet och styrelsen innan det ska anses fastställt och kan kommuniceras. Ersättningsutskottets arbetsuppgifter beskrivs närmare i av styrelsen beslutad arbetsordning för ersättningsutskottet.

Årlig revidering

Ersättning till ledande befattningshavare ska revideras årligen och minst vart fjärde år med utgångspunkt i ansvarsområde, prestation och kompetens, samt de principer för ersättning som beskrivs ovan.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Uppsägningstid, och tid för utbetalning av uppsägningslön till ledande befattningshavare ska generellt vara sex (6) månader. Vid uppsägning från Hemnets sida ska dock ett avgångsvederlag kunna utgå med upp till tolv (12) månadslöner. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv (12) månader för ledande befattningshavare.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst tolv (12) månader efter anställningens upphörande.

Ersättning till styrelseledamöter

Styrelseledamöter kan i undantagsfall där så är särskilt motiverat mot bakgrund av ledamotens kompetens och lämplighet utföra tjänster utanför det ordinarie styrelseuppdraget. För sådana tjänster ska marknadsmässig ersättning utgå, vilken ska beslutas av styrelsen. Ersättningar av detta slag redovisas i den finansiella rapporteringen enligt gällande redovisningsregler.

Avvikelser

Avvikelser helt eller delvis från dessa riktlinjer kan i undantagsfall ske för det fall styrelsen finner att särskilda skäl föreligger och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Information om sådan avvikelse och de bakomliggande skälen ska redovisas på närmast kommande årsstämma. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Styrelse



Håkan Erixon
Ordförande sedan 2017 (E)

Född: 1961

Erfarenhet: Styrelsemedlem i Vattenfall och Alfvén & Didrikson Invest. Tidigare medlem i bolagskommittén på Nasdaq OMX Stockholm, ordförande i Capacent Holding och Orio, Director på Merrill Lynch, Vice Chairman för investment banking på UBS och senior rådgivare inom Corporate Finance till Regeringskansliet.

Utbildning: Civilekonom internationell ekonomi från Göteborgs universitet.



Kerstin Lindberg Göransson
Ordinarie ledamot sedan 2018 (R)

Född: 1956

Erfarenhet: Vd för Akademiska Hus, styrelseledamot i Sveaskog samt vice ordförande för Win Win Gothenburg Sustainability Award. Tidigare flygplatsdirektör på Stockholm Arlanda Airport och vice vd på Scandic-koncernen.

Utbildning: Civilekonom från Umeå universitet.



Tracey Fellows
Ordinarie ledamot sedan 2020 (R)

Född: 1965

Erfarenhet: President för Global Digital Real Estate på News Corp och styrelseledamot i REA Group Ltd. Tidigare vd för REA Group, Vice-President för Microsoft Asia-Pacific samt vd för Microsoft i Australien.

Utbildning: Kandidatexamen i Ekonomi vid Monash University.



Nick McKittrick
Ordinarie ledamot sedan 2020 (R)

Född: 1968

Erfarenhet: Accenture, medgrundare och vd Rightmove, vd och styrelsemedlem Homegate AG.

Utbildning: Elingenjörexamen vid Southampton University.

(R) Revisionsutskott

(E) Ersättningsutskott



Christopher Caulkin
Ordinarie ledamot sedan 2017 (E)

Född: 1980

Erfarenhet: Managing Director på General Atlantic med fokus på investeringar inom sektorerna internet och teknologi. Styrelseledamot i Property Finder, ManoMano, Doctolib, OpenClassrooms, Studio Moderna och Typeform och med tidigare erfarenhet från Boston Consulting Group och investeringsfirman Warburg Pincus.

Utbildning: Ingenjörsexamen från Cambridge University och masterexamen i finans från London Business School.



Anders Edmark
Ordinarie ledamot sedan 2017

Född: 1959

Erfarenhet: Fastighetsmäklare sedan 1982. Grundare och vd för Mäklarhuset Örnköldsvik. Styrelseordförande i Mäklarsamfundet, styrelseledamot i SAH Invest samt styrelseordförande i Svensk Mäklarstatistik.



Pierre Siri
Ordinarie ledamot sedan 2017 (E)

Född: 1974

Erfarenhet: Medgrundare och Operating Partner på Sprints Capital. Styrelseledamot i Chrono24. Tidigare vd och investerare i Blocket och Hitta.se, liksom i andra internetbolag såsom klart.se, Sleep Cycle, Eltiempo.es och Dubicars.com. Investerare och rådgivare på Propertyfinder, den ledande bostadsportalen i Mellanöstern.



Håkan Hellström
Ordinarie ledamot sedan 2021*

Född: 1958

Erfarenhet: Vice ordförande i Mäklarsamfundet och styrelseordförande i Svensk Fastighetsförmedling. Styrelseledamot i Svensk Mäklarstatistik och delägare och vd för Svensk Fastighetsförmedling Sydost. Vice ordförande i Dina Försäkringar Öland. Styrelseledamot i Linnéakademien för Vetenskap och Näringsliv, Stiftelsen Barometern och Mspecc.

* Suppleant 2017-2021

Ledning



Cecilia Beck-Friis
Chief Executive Officer sedan 2017

Född: 1973

Erfarenhet: 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom mediebranschen. Tidigare vice vd på TV4 samt Chief Digital Officer på Bonnier Broadcasting. Styrelseledamot i Paradox Interactive.

Utbildning: Executive Management Program, SSE Executive Education samt studier inom försäljning och marknadsföring vid Berghs School of Communication.



Carl Johan Åkesson
Chief Financial Officer sedan 2018

Född: 1975

Erfarenhet: CFO på Sdiptech och CFO på Mediaplanet International. Innan dess Controller på EF Education och på Modern Times Group.

Utbildning: Masterexamen i redovisning och finansiering från Handelshögskolan i Stockholm.



PerOla Schelvander
Chief Technology Officer sedan 2018

Född: 1980

Erfarenhet: Tidigare Development Manager på Kambi, Director of Development på Ping Pong AB samt Team Manager på Isotop AB.

Utbildning: Civilingenjör Medieteknik samt masterexamen i Teknikvetenskapens filosofi från Kungliga Tekniska Högskolan.



Pierre Bergström
Sales Director sedan 2017

Född: 1972

Erfarenhet: 20 års erfarenhet av ledande befattningar inom försäljning. Tidigare försäljningsdirektör på Svenska Dagbladet och ledande befattningar inom Manpowerkoncernen.

Utbildning: Masterexamen i företagsekonomi från Mittuniversitetet.



Sarah Wu
Chief Commercial Officer sedan 2020

Född: 1985

Erfarenhet: Commercial Director på KRY, Affärsområdeschef på Blocket. Tidigare arbetat med Strategi på Schibsted samt som managementkonsult på Capgemini Invent.

Utbildning: Civilingenjör i molekylär bioteknik och har en Bachelor i företagsekonomi.



Francesca Cortesi
Chief Product Officer sedan 2020

Född: 1983

Erfarenhet: Flera års erfarenhet av agil produktutveckling och att hjälpa företag bygga framgångsrika produktorganisationer. Tidigare Head of engagement and retention på Stardoll.

Utbildning: Master i communication and media studies och Bachelor of arts in communication, Università degli studi di Milano.



Jessica Sjöberg
Chief Communication and People Officer sedan 2019

Född: 1977

Erfarenhet: Mångårig erfarenhet från ledande befattningar inom PR och kommunikation, senast som Vice President Corporate Communications på MTG/Nordic Entertainment Group. Har dessförinnan innehaft roller som bland annat informationschef på Com Hem och kommunikationschef på TDC Sverige.

Utbildning: Medie- och kommunikationsvetenskap och Statsvetenskap, Stockholms universitet.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemnet Group AB, nedan Hemnet, med organisationsnummer 559088-4440 och säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Hemnet Group AB är moderbolag i Hemnet- koncernen ("Koncernen"). Den huvudsakliga verksamheten i koncernen bedrivs i koncernbolaget Hemnet AB. Hemnet skall bedriva den av mäklare, besökare och reklamannonsörer mest uppskattade och besökta marknadsplatsen för bostäder och närliggande tjänster kring boende.

Hemnet är Sveriges största bostadssajt och erbjuder merparten av det mäklade utbudet av bostäder. Hemnets tjänster exponeras på Hemnet.se samt i dess plattformar för Android och iOS.

Hemnet fortsatte att uppvisa fina besökstal under 2020 och antalet besök per månad ökade med 19 procent jämfört med 2019. Det betyder att i snitt har plattformen ca 62,5 miljoner besök per månad och besökarna spenderade under 2020 totalt 64,6 miljoner timmar på Hemnets plattformar, en ökning med 20 procent jämfört med föregående år.

Under 2020 publicerades totalt 189 305 st bostadsannonser på Hemnet, en ökning jämfört med de 185 031 st som publicerades under 2019.

Hemnet har under 2020 fortsatt att utveckla sin produktportfölj, inte minst vad gäller tjänster till bostadssäljare. De tilläggstjänster för bostadssäljare som lanserats under tidigare år har successivt förbättrats, inklusive införandet av ett digitalt betalningsalternativ, vilket sammantaget har lett till ett ökat användande av dessa tjänster.

Utvecklingen av antal publicerade bostäder, försäljningshastighet och utropspriser har också en direkt påverkan på koncernens finansiella resultat. Hemnet analyserar därför löpande utvecklingen på bostadsmarknaden och kommunicerar dessa insikter till media och allmänheten.

Koncernstruktur

Till höger åskådliggörs koncernstrukturen. Samtliga bolag är 100 procent ägda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

I början av 2020 tog spridningen av Covid-19 fart globalt och har kraftigt påverkat samhället i stort sedan dess. Pandemin har dock inte haft någon negativ finansiell påverkan på Hemnet utan antalet publicerade bostadsannonser liksom besöksrafiken har ökat jämfört med föregående år. Ökat hemarbete är troligen något som gynnat intresset för Hemnet då den egna bostaden och boendefrågor blivit en än mer viktig del av allmänhetens vardag.

Skuld villkorad köpeskillning

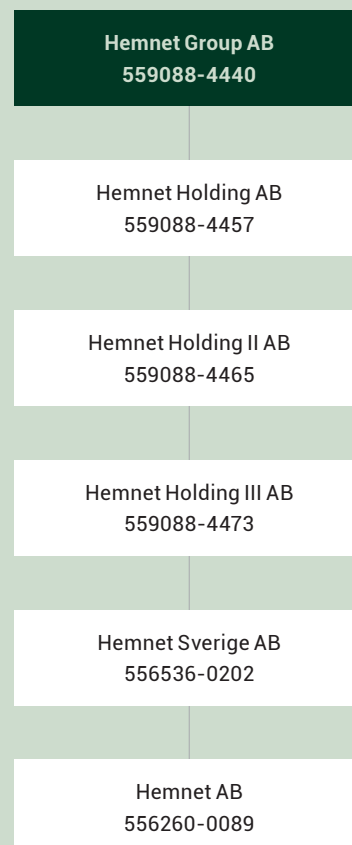
Koncernen har haft skulder avseende köpeskillning samt villkorad tilläggsköpeskillning till Hemnet Sverige AB-koncernens tidigare ägare. Den sista delen av den villkorade tilläggsköpeskillningen, 79,2 MSEK, reglerades den 9 januari 2020.

Lansering nya produkter

I samband med att spridningen av Covid-19 tog fart i början av 2020 när restriktioner började införas och hemarbete förordades såg Hemnet ett behov av digitala visningar. Detta behov ledde fram till en rekordsnabb utveckling av tjänsten Hemnet Live, som ger mäklarbranschen möjlighet att hålla digitala visningar av sina objekt. Hemnet har i oktober 2020 också lanserat tjänsten Förnya annons, vilket ger bostadssäljaren och mäklaren möjlighet att enkelt kunna publicera bostadsannonsen på Hemnet på nytt – överst i sökresultaten och med nollställd statistik.

Arbete med organisation och arbetsprocesser

Hemnet har sedan den nuvarande Hemnet-koncernen bildades 2017, i samband med att bolaget fick nya huvudägare, arbetat med att stärka organisationen och dess arbetsprocesser. Syftet med arbetet har varit att kunna möta de krav som bolagets nuvarande och framtida intressenter kan tänkas ställa på bolaget och skapa god kontroll över och stärkt förutsägbarhet kring Hemnets affär. Under 2020 har det arbetet intensifierats och insatser har gjorts inom hela företaget för att även möta upp de olika krav som ett eventuellt upptagande till handel av bolagets aktier skulle innebära. Arbetet har medfört vissa kostnader av engångskaraktär vilket belastat årets resultat. För att öka jämförbarheten mellan perioder har ett nytt alternativt nyckeltal, Justerad EBITDA, definierats där justering görs för sådana typer av jämförelsestörande poster.



Finansiell översikt

Nedan åskådliggörs flersjämsjämförelsen för koncernens fyra verksamhetsår

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	544 079	444 394	373 084	317 155
EBITDA	187 963	171 897	138 071	76 247
EBITDA-marginal,%	34,5%	38,7%	37,0%	24,0%
Justerad EBITDA	202 110	171 897	138 071	76 247
Justerad EBITDA-marginal,%	37,1%	38,7%	37,0%	24,0%
Rörelseresultat	110 516	98 695	73 278	12 952
Rörelsemarginal, %	20,3%	22,2%	19,6%	4,1%
Resultat före skatt	86 793	83 637	47 691	-23 178
Resultat efter skatt	67 741	65 636	53 185	-25 428
Vinstmarginal, %	12,5%	14,8%	14,3%	-8,0%
Genomsnittlig intäkt per objektsannons (ARPL), SEK	1 760	1 414	1 079	946
Soliditet, %	56,9%	53,4%	54,7%	55,4%
Nettoskuld	415 125	521 447	471 345	545 489
Nettoskuld/EBITDA, ggr	2,2	3,0	3,4	7,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,6	0,5
Antal anställda	108	92	79	61
Antal listade objekt i perioden	189 305	185 031	188 012	189 390

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 22,4 procent och uppgick till 544,1 (444,4) MSEK. Samtliga tre tjänstekategorier uppvisade en god tillväxt. Omsättningen från objektsannonsering ökade med 16,4 procent till 312,7 (268,6) MSEK främst genom högre snittpriser men även till följd av en viss ökning i antalet bostadsannonser från bostadssäljare. Intäkter från tilläggstjänster ökade med 64,0 procent till 77,5 (47,2) MSEK, främst drivet av tjänster riktade till bostadssäljare i form av Hemnet Plus, Hemnet Premium och Raketen. Konverteringsgraden för dessa tjänster för bostadssäljare har fortsatt att öka och har därmed bidragit, tillsammans med en segmenterad prismodell, till en väsentlig tillväxt i intäkter. Tillväxten i intäkter från objektsannonser och från tilläggstjänster till bostadssäljare har sammanlagt medfört att den genomsnittliga intäkten per objektsannons, ARPL, ökade med 24,5 procent till 1 760 (1 414) SEK. Omsättningen från reklamintäkter och övrigt ökade med 19,7 procent till 153,9 (128,5) MSEK, främst drivet av stark tillväxt för programmatiska reklamintäkter. I reklamintäkter ingår intäkter om 4,2 MSEK relaterade till en marknadsföringskampanj tillsammans med Mäklarsamfundet, denna intäkt har behandlats som jämförelsestörande post vid beräkning av justerad EBITDA.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 12,0 procent till 110,5 (98,7) MSEK, motsvarande en rörelsemarginal om 20,3 (22,2) procent. Övriga externa kostnader ökade med 29,8 procent och uppgick till 245,3 (189,0) MSEK. Administrationersättning samt provisionersättning till anslutna mäklarkontor utgör sammantaget den största posten i övriga externa kostnader och ökade med 21,0 procent till 151,2 (124,9) MSEK till följd av ökade intäkter från objektsannonser och tilläggstjänster för bostadssäljare. Resterande del av övriga externa kostnader ökade med 46,8 procent och uppgick till 94,1 (64,1) MSEK. Del av ökningen kommer från konsultkostnader som framför allt ökat till följd av arbetet med förberedelser för ett eventuellt upptagande till handel av bolagets aktier samt från marknadsföringskostnader. Poster av engångskaraktär bestående av dels konsultkostnader för arbete med organisation och arbetsprocesser (5,1 MSEK) och dels kostnader för en marknadsföringskampanj tillsammans med Mäklarsamfundet (13,4 MSEK) behandlas som jämförelsestörande poster vid beräkning av nyckeltalet justerad EBITDA.

Personalkostnader ökade med 29,4 procent och uppgick till 114,8 (88,7) MSEK till följd av en växande organisation där personalförstärkningar skett främst inom produktutvecklingsteamet för att fortsatt stärka Hemnets kunderbjudande genom utveckling av nya och befintliga produkter. Bonusar till ledningsgruppen samt justering av ersättning till VD har också bidragit till kostnadsökningen.

Finansnetto

Nettot från finansiella intäkter- och kostnader uppgick till -23,7 (-15,1) MSEK och består i huvudsak av räntekostnader på koncernens banklån vilka utökades under senare delen av 2019 varmed genomsnittliga räntebärande

skulder varit högre under 2020. Resultat före skatt uppgick till 86,8 (83,6) MSEK.

Skatter

Redovisad total skattekostnad uppgår till 19,1 (18,0) MSEK vilket motsvarar en effektiv skatt om 22,0 (21,5) procent. Aktuell skattekostnad uppgick till 32,7 (27,7) MSEK medan uppskjuten skatteintäkt uppgick till 13,6 (9,7) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 67,7 (65,6) MSEK.

Investeringar

Bolagets immateriella tillgångar består till största delen av goodwill, kundrelationer, plattform och varumärke som identifierats i samband med ursprungligt förvärv. Inget nedskrivningsbehov har förelegat under innevarande räkenskapsår. Bolaget har under året, liksom föregående år, arbetat med att utveckla sitt produkterbjudande. Utvecklingen har skett både med bolagets egen personal samt med externa konsulter. Vissa specifika utvecklingsprojekt har bedömts vara av sådan karaktär och med sådan förväntad framtida intjäning att de hanterats som aktiverade utvecklingskostnader. Totalt för året har 6,0 (8,9) aktiverats vilket därmed ökat immateriella anläggningstillgångar. I övrigt har verksamheten endast mindre behov av investeringar i inventarier, där årets nyansaffning uppgick till 1,0 (0,9) MSEK.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 127,0 (138,8) MSEK varav förändring i rörelsekapitalet uppgick till 1,3 (3,9) MSEK. Minskningen av kassaflödet beror främst på ökade skattebetalningar som sker med viss fördröjning från redovisat resultat och koncernen haft en stark resultatutveckling senaste åren. Kassaflöde från investeringsverksamheten i materiella och immateriella tillgångar medförde ett kassaflöde om -7,0 (-10,8) MSEK. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -92,3 (-219,2) MSEK.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 271,6 (243,5) MSEK och totala räntebärande skulder till 686,7 (765,0) MSEK. Nettoskulden uppgick därmed till 415,1 (521,5) MSEK vilket motsvarar en skuldsättningsgrad på 2,2 (3,0) gånger rullande tolv månaders EBITDA.

Eget kapital uppgick till 1 349,6 (1 280,4) MSEK vilket motsvarade en soliditet om 56,9 (53,4) procent.

Kvalitet och hållbarhet

Hemnets hållbarhetsarbete bedrivs som en integrerad del i den löpande verksamheten, vilket beskrivs närmare i hållbarhetsrapporten som återfinns på sid 12-17. Rapporten är ej granskad av revisor.

Bolaget bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Forskning och utveckling

Hemnets företagskultur präglas av att ständigt vilja förädla och förbättra våra produkter och tjänster. Bostadsplattformen byggs och sköts av specialistteam inom utveckling, sälj, marknad och produkt. Lärande och utveckling sker naturligt i vardagen mellan teamen. Att testa, utforska och ta oss an nya utmaningar för att stärka vår position på marknaden genom att bygga enkla och effektiva tjänster för våra användare är en central del av vår verksamhet. En verksamhet som präglas av en hög utvecklingstakt. Visionen att vara nyckeln till din bostadsresa är vägledande i Hemnets utvecklingsarbete. Under året har 6,0 MSEK (8,9) aktiverats avseende utvecklingskostnader. De aktiverade utvecklingskostnaderna har i balansräkningen redovisats som immateriell tillgång.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten som beskriver struktur och principer för styrning av Hemnets verksamhet återfinns på sid 18-26. Det är inget krav för bolaget att upprätta en bolagsstyrningsrapport enligt ÄRL 6 kap 8§ och rapporten är därför inte granskad av revisor.

Ägarstruktur

Hemnets största ägare per 31 december 2020 framgår i nedan tabell.

Ägandet i moderbolaget är fördelat enligt nedan:	Andel aktier, %	Andel röster, %
General Atlantic RR B.V	60,0%	67,5%
Sprints capital Rob R Partners S.A	17,2%	19,3%
Mäklarsamfundet Bransch Sverige AB	10,5%	11,8%
Care of Hemnet AB	11,1%	1,2%
Övriga	1,2%	0,1%
Summa	100,0%	100,0%

Framtidsutsikter

Hemnet ser en fortsatt stark besöksutveckling och ser inget minskat intresse för bostadsmarknaden.

Bolaget kommer fortsatt att utveckla och förbättra den produktportfölj som nu finns på plats för de huvudsakliga kundgrupperna bostadssäljare, mäklare och bostadsutvecklare, samt utvärdera och prioritera vilka ytterligare behov hos bostadsmarknadens aktörer som bolaget kan möta genom nya eller förbättrade tjänster. Vidare kommer fokus fortsatt vara på att stärka samarbete och relationer med fastighetsmäklare och bostadsutvecklare, vilka utgör viktiga samarbetspartners.

Koncernens risker och osäkerhetsfaktorer

All verksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, ställning och resultat. Risker relaterade till Hemnets verksamhet, liksom dess sannolikhet och hantering, analyseras årligen av styrelse och koncernledning.

Hemnet har en fortsatt stark besöksutveckling till såväl hemnet.se som till apparna och ser inga tecken på ett avtagande intresse för bostadsmarknaden. Det finns dock tryck från gamla och nya konkurrenter och med den konkurrensen följer en risk att såväl besökare, fastighetsmäklare som reklamannonsörer använder sig av andra tjänster än Hemnet, varvid affären kan påverkas negativt.

Hemnet har under de senaste åren genom ett antal förändringar diversifierat sina intäktsströmmar, bland annat genom att utveckla tilläggstjänster som ger bostadssäljaren möjlighet att påverka sin bostadsaffär. Hemnet har även introducerat nya produkter för företag som är verksamma inom bostadsmarknaden såsom fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och banker. Det är av vikt för bolaget att fortsätta utveckla nya och existerande tjänster som möter behoven från nuvarande och framtida kundgrupper.

Intäkterna från bostadsannonsering är en betydande del av omsättningen. Utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden kan därför ha betydande effekt på Hemnets verksamhet. Hemnets reklamaffär har fortsatt utvecklats positivt och bolaget erbjuder annonsering både genom direktförsäljning och genom programmatisk handel. Utvecklingen och trender för annonsköp på marknaden kan påverka Hemnets intäkter både positivt och negativt.

Covid-19-pandemin och de globala och regionala ekonomiska och politiska förändringar som sker som en effekt därav, samt förändringar på grund av eventuella framtida virusutbrott, kan påverka volymerna av bostadstransaktioner och därmed också antalet bostadsannonser som publiceras på bolagets plattform.

För Hemnet är det centralt med en god relation till fastighetsmäklarna och att ha ett väsentligt utbud av bostadsannonser. Hemnets framtida affär kan hotas om en försämrad relation med fastighetsmäklarna skulle leda till att utbudet av bostadsannonser försämras. Koncernens verksamhet finansieras förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är verksamheten exponerad för finansieringsrisk, ränte- och kreditrisker. Koncernen har långfristigt kreditavtal som sträcker sig till maj 2025. Vidare information om koncernens belåning återfinns i not K20 och K21.

För ytterligare information om risker se avsnitt Intern kontroll och riskhantering sid 22-23.

Ledare och medarbetare

Organisationen har fortsatt växa och antalet anställda vid årets utgång uppgick till 108 personer vilket är en ökning med 16 personer jämfört med årets ingång. Medelantalet anställda i Hemnet under 2020 var 102 med fördelningen 35 kvinnor och 67 män.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2021 meddelade Hemnet en kommande reviderad modell för administrations- och provisionsersättning till mäklarbranschen. Hemnets ersättningsmodell fram till och med införandet av den reviderade modellen baseras dels på en ersättning till fastighetsmäklarkontor för det arbete som utförs avseende administration och kundförmedling, samt, för anslutna fastighetsmäklarkontor, en provisionsersättning för försäljning av bolagets tilläggstjänster för bostadssäljare. Den nya reviderade modellen har samma komponenter, men ersättningsnivåerna för respektive del har justerats för att ge provisionsersättningen en större vikt. Denna förändring träder i kraft från och med 1 mars 2021. Hemnets bedömning är att denna förändring kan ha positiv påverkan på försäljningen av tilläggstjänster och därmed på bolagets vinstmarginaler.

Vid en extra bolagsstämma den 1 mars 2021 beslutades om en sammanläggning av aktier, varvid 15 befintliga aktier av bolagets samtliga aktieklasser (serie A, B, C, D, E, F) sammanlades till 1 aktie. Vid extrastämman beslutades även att byta bolagskategori för moderbolaget från privat till publikt aktiebolag samt en ändring av bolagsnamnet till Hemnet Group AB (publ).

Inga andra händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som haft någon väsentlig inverkan på verksamheten eller bedömningar och antagande som använts vid upprättande av årsredovisningen.

Moderbolagets resultat och ställning

Hemnet Group AB är moderbolag i Hemnet-koncernen. Koncernens verkställande direktör är från januari 2020 anställd i moderbolaget. Moderbolagets nettoomsättning 7,1 (-) MSEK avser i sin helhet koncerninterna tjänster som faktureras andra koncernbolag. Moderbolagets kostnader uppgick till 15,4 (1,4) MSEK där kostnadsökning dels består av personalkostnader för VD som numera är anställd i moderbolaget, dels ökade externa kostnader, främst konsultkostnader relaterade till arbetet med förberedelser för ett eventuellt upptagande till handel av bolagets aktier. Erhållet koncernbidrag från dotterföretaget Hemnet Holding AB uppgick till 8,3 (2,7) MSEK varmed resultat före skatt uppgick till 0,0 (1,4) MSEK.

Likvida medel uppgick till 4,7 (1,2) MSEK. Eget kapital uppgick till 1 188,8 (1 187,4) MSEK. Antalet aktier uppgick till 1 338 930 905 (1 338 544 847).

I årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 245 109 654
Balanserat resultat	-124 629 692
Årets resultat	-5 507
Kronor	1 120 474 455

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs kronor

1 120 474 455

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i kSEK	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	544 079	444 394
Övriga rörelseintäkter	4, 10	1 767	1 975
Summa		545 846	446 369
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	12	3 896	4 249
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-245 308	-189 027
Personalkostnader	8	-114 756	-88 679
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 13, 14	-77 447	-73 202
Övriga rörelsekostnader	5	-1 715	-1 015
Summa		-439 226	-351 923
Rörelseresultat		110 516	98 695
Finansiella intäkter	9, 10	477	1 749
Finansiella kostnader	9, 10	-24 200	-16 807
Finansnetto		-23 723	-15 058
Resultat före skatt		86 793	83 637
Inkomstskatt	11	-19 052	-18 001
Årets resultat		67 741	65 636
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		67 741	65 636

Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	12	902 815	902 815
Kundrelationer	12	870 086	925 471
Plattform	12	8 402	16 557
Varumärke	12	241 468	241 666
Aktiverade utvecklingsutgifter	12	12 974	12 392
Inventarier	13	1 874	1 999
Nyttjanderättstillgångar	14	12 690	5 265
Uppskjuten skattefordran	15	95	7
Summa anläggningstillgångar		2 050 404	2 106 172
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	20 399	26 268
Övriga kortfristiga fordringar	17	13 960	1 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	16 929	21 711
Kortfristiga placeringar	20	24 525	24 132
Likvida medel	25	247 092	219 397
Summa omsättningstillgångar		322 905	292 539
SUMMA TILLGÅNGAR		2 373 309	2 398 711

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		68 354	68 335
Övrigt tillskjutet kapital		1 245 110	1 243 701
Balanserad vinst / förlust (inklusive årets resultat)		36 155	-31 586
		1 349 619	1 280 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	667 860	674 400
Leasingskulder	14	5 687	262
Uppskjutna skatteskulder	15	234 370	247 910
		907 917	922 572
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	7 622	7 789
Leasingskulder	14	5 573	3 396
Leverantörsskulder		10 290	12 996
Aktuell skatteskuld		12 516	18 947
Övriga kortfristiga skulder	22	10 855	82 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	68 917	70 436
		115 773	195 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 373 309	2 398 711

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kSEK	Aktiekapital (Not K19)	Övrigt tillskjutet kapital (Not K19)	Balanserad vinst (inkl årets resultat) (Not K19)	Summa Eget kapital (Not K19)
Ingående balans per 1 januari 2019	68 335	1 292 155	27 757	1 388 247
Årets resultat			65 636	65 636
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			65 636	65 636
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Utdelningar			-124 978	-124 978
Inlösen	-1 408	-48 592		-50 000
Fondemission	1 408	-1 408		-
Nyemission (aktieägarprogram-teckningsoptioner)*		1 895		1 895
Emissionskostnader		-349		-349
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-48 454	-124 978	-173 432
Utgående balans per 31 december 2019	68 335	1 243 701	-31 586	1 280 450
Ingående balans per 1 januari 2020	68 335	1 243 701	-31 586	1 280 450
Årets resultat			67 741	67 741
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			67 741	67 741
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Inlösen	-37	-2 614		-2 651
Nyemissioner C-aktier	56	4 023		4 079
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	1 409	0	1 428
Utgående balans per 31 december 2020	68 354	1 245 110	36 155	1 349 619

* Koncernens aktieägarprogram till medarbetare på Hemnet beskrivs i not K8

Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i kSEK	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		110 516	98 695
Justering poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar av tillgångar		77 448	73 202
Resultat avyttring anläggningstillgångar		-9	-
Erhållen ränta		84	103
Betald ränta		-23 419	-20 187
Betalda inkomstskatter		-38 983	-16 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		125 637	134 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-2 406	-3 057
Förändring rörelseskulder		3 738	6 931
Summa förändring rörelsekapital		1 332	3 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 969	138 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	12	-6 038	-9 947
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13	-967	-868
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	13	17	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 988	-10 815
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	24	-	285 725
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-	-124 978
Nyemission		4 079	1 546
Inlösen av aktier		-2 651	-50 000
Amortering av leasingskuld	24	-6 990	-5 979
Amortering av lån och tilläggsköpeskilling	24	-86 724	-325 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 286	-219 241
Årets kassalöde		27 695	-91 302
Likvida medel vid årets början		219 397	310 699
Likvida medel vid årets slut		247 092	219 397

Not K1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Hemnet Group AB ("Moderföretaget") och dess dotterföretag (sammanslaget "Koncernen") skall bedriva den av mäklare, besökare och reklamannonsörer mest uppskattade och besökta marknadsplatsen i Sverige för bostäder och närliggande tjänster kring boende.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klarabergsgatan 60, 111 21 Stockholm. Styrelsen har den 17 mars 2021 godkänt denna års- och koncernredovisning för offentliggörande. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiella ställning samt moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 9 april 2021.

Koncernen tillämpar kalenderår (1 januari – 31 december) som räkenskapsår. I flerårsöversikt visas siffror från 2017 som var året då koncernen bildades, tillika moderföretagets första förlängda räkenskapsår. Moderföretaget bildades den 2 december 2016 och har således ett förlängt första räkenskapsår 2017, 2 december 2016 – 31 december 2017, medan koncernen bildades den 9 januari 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (kSEK). Avrundning sker till närmaste tusental.

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats, i den mån de inte redan har angetts i tidigare noter. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Hemnet Group AB och dess dotterföretag.

Moderföretagets redovisningsprinciper se not M1.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för koncernen har upprättats i enlighet med international Financial reporting standards (IFRS) och tolkningar från international Financial reporting interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats baserat på historiska anskaffningsvärden, förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet samt finansiella skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultatet.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not K2.

Moderföretagets redovisningsprinciper se not M1.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

International Accounting Standards Board (IASB) och International Financial Reporting Committee (IFRIC) har gett ut och EU antagit nya och reviderade standarder och tolkningar med tillämpning från och med räkenskapsåret 2020. Dessa har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat och ställning.

Ett antal nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har publicerats men ännu inte trätt i kraft. Koncernen har bedömt att dessa inte kommer att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflyttande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflyttande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflyttandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflyttandet upphör.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets tillgångar och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet.

Rörelseförvärv

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna värderade till verkligt värde i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlättna tillgångar, skulder om koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget, och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskillning baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren vilken för Hemnet är koncernens vd. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Koncernen har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernen följs upp som helhet då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produkt kategori etc. ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår ifrån en koncerngemensam organisations- och ledningsstruktur.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapportvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. i koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta. samtliga bolag i koncernen har svenska kronor (SEK) som funktionell valuta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rapport över totalresultat.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapport över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader.

Intäktsredovisning

Koncernens nettoomsättning genereras från försäljning av tjänster, huvudsakligen objektsannonsering och reklamannonsering.

Försäljningsintäkter redovisas enligt IFRS 15 där en principbaserad femstegsmodell tillämpas för att identifiera avtal och eventuella separata prestationsåtagande, fastställa samt fördela transaktionspriset för respektive prestationsåtagande. Intäkter redovisas när prestationsåtagande enligt avtal är uppfyllda och kund erhållit kontroll över tjänsten. Intäkter

redovisas över tid om kunden erhåller eller förbrukar fördelarna samtidigt som tjänsten utförs. När löptiden för avtalet inte framgår används den genomsnittliga löptiden som tjänsten utnyttjas utifrån historisk information. Intäkterna värderas till det avtalade transaktionspriset efter avdrag för eventuella rabatter och mervärdesskatt.

Försäljning av tjänster – Objektsannonsering

Intäkter från objektsannonsering och därtill hänförliga tilläggstjänster periodiseras över den genomsnittliga löptiden för en objektsannons.

Försäljning av tjänster – Reklamannonsering

Intäkter från reklamannonsering redovisas över den period som annonskampanjen exponeras på Hemnet.se och i Hemnets appar, antingen i takt med leverans av överenskomna sidvisningar eller över avtalets löptid, beroende på vad som är tillämpligt.

Se not K3 Intäkter från avtal med kunder.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Räntekostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på upplåning samt övriga finansiella kostnader. Lånekostnader redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden. I övriga finansiella kostnader ingår bankavgifter. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida kassaflöden under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits och som är en del av effektivräntan.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Skatteskuld redovisas, när så bedöms lämpligt, för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill med en obestämbar livslängd skrivs ej av löpande utan prövas för nedskrivningsbehov årligen och dessutom så snart indikationer uppkommer

som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde.

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterföretag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare egen kapitalandel i det förvärvade företaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen. Goodwill övervakas för närvarande på koncernen som helhet då koncernen bedömts utgöra en kassagenererande enhet vilken utgör ett segment.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen hänförs till (koncernen som helhet) jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

Övriga immateriella tillgångar

Kundrelationer

Kundrelationer som förvärvades som en del av ett rörelseförvärv (se not K12 immateriella tillgångar för detaljer) redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognostiserade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tid de kommer generera kassaflöde. Nyttjandeperiod uppgår till 10 respektive 20 år.

Plattform

Plattform som förvärvats som en del av rörelseförvärv (se not K12 immateriella tillgångar för detaljer) redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognostiserade nyttjandeperioden, motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Nyttjandeperiod uppgår till 5 år.

Varumärke

Varumärken som förvärvats som en del av ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen (se not K12 immateriella tillgångar för detaljer). Så länge varumärken används, underhålls och investeras i har de bedömts ha en obestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde och prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Varumärken med obestämbar nyttjandeperiod fördelas till kassagenererande enheter på samma sätt som goodwill. Även avskrivningstiden för immateriella tillgångar med bestämbar nyttjandeperiod prövas årligen och vid indikation om att nyttjandeperioden ändrats. Nyttjandeperiod för varumärke som skrivs av uppgår till 3 år.

Balanserade utvecklingsutgifter

Kostnader för underhåll kostnadsförs när de uppstår. Utgifter för utvecklingsarbete som är direkt hänförligt till utveckling och testning av den identifierbara och unika mjukvaran, vilken kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa mjukvaran samt därtill hörande produkter så att den kan användas,
- företagets avsikt är att färdigställa mjukvaran och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar att använda mjukvaran samt därtill hänförliga produkter.

• det kan visas hur mjukvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar,

- adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda mjukvaran samt därtill hörande produkter finns tillgängliga och
- de utgifter som är hänförliga till mjukvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Övriga utvecklingsutgifter, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period. I balansräkningen redovisade utgifter för utvecklingsarbete är upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Nyttjandeperiod uppgår till 3 år. Se även not K2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i rapporten över totalresultatet under den period de uppkommer.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

• Inventarier 2–5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelse- intäkter/Övriga rörelsekostnader – netto i rapporten över totalresultat.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod (goodwill och varumärke) eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för Hemnet Group AB avser koncernen. För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och andra fordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, villkorad köpeskilling, skuld köpeskilling, derivatinstrument, övriga skulder och leverantörsskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Koncernens klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernen klassificerar

sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde vilket normalt överensstämmer med det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivrättemetoden. Tillgångarna klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar.

b) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet avser alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar derivat och kortfristiga placeringar (investeringar i fonder) i denna kategori. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not K20.

c) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat och villkorade tilläggsköpeskillingar i samband med rörelseförvärv. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivrättemetoden. Koncernens finansiella skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella skulder.

d) Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat och villkorad köpeskilling i samband med förvärv klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not K20.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas den generella metoden med en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1).

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). Bedömning om väsentlig ökning av kreditrisk föreligger baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadiet 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust vid fallissemang samt exponering vid fallissemang, genom tillämpning av extern kreditrating eller bedömd rating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlust-reserven redovisas i resultatet som övriga externa kostnader.

Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster och reservering för förväntade kreditförluster görs enligt den generella metoden. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalats för lånefaciliteter har redovisats som förutbetalad kostnad och kostnadsförs under facilitetens löptid.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas i balansräkningen. Leasingskulden värderas till nuvärdet av leasingavgifter som inte betalats vid värderingstidpunkten. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Diskontering görs med leasingavtalets implicita ränta, om denna lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas används leasetagarens marginella låneränta.

Bolaget tillämpar lätttnadsreglerna kring korttidsavtal (leasingavtal där leasingperioden understiger 12 månader) samt leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde i de fall sådana förekommer. Sådana avtal redovisas inte i balansräkningen. Värderingen av leasingskulden omfattar initialt betalningar för rätten att använda den underliggande tillgången under leasingperioden som inte betalats före

inledningsdatumet. Betalningarna kan avse fasta avgifter, variabla leasingavgifter som beror på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier, lösenpris för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om koncernen är rimligt säkra att nyttjas dessa optioner. Leasingskulden redovisas i balansräkningen som leasingskulder uppdelat på långfristig och kortfristig del. Efter inledningsdatumet värderas leasingskulden genom att det redovisade värdet ökas för att återspegla räntan på leasingskulden samt värdet minskas för att återspegla utbetalda leasingavgifter. Omvärdering av det redovisade värdet görs för att återspegla eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller för att återspegla till sin substans ändrade fasta avgifter.

Nyttjanderättstillgångar (rätt att nyttja en leasad tillgång) redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med beaktande av justeringar för eventuell omvärdering av leasingskulden.

Anskaffningsvärdet av nyttjanderättstillgången utgörs av leasingskulden, alla leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet, eventuella initiala direkta utgifter och en uppskattning av kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången samt eventuella kostnader för återställande.

Avskrivning på nyttjanderättstillgångar görs från inledningsdatum till den tidpunkt som inträffar tidigast av nyttjandeperiodens utgång och leasingperiodens utgång. Om det finns en köpoption för något avtal som är rimligt säkert att nyttjas så skrivs tillgången av över nyttjandeperioden (dvs beaktar inte leasingperioden).

Nyttjanderättstillgångens värde och nyttjandeperiod provas vid indikation på nedskrivningsbehov. Nyttjanderättens redovisade värde skrivs av omgående till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna. Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras.

Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänats genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

Ersättning vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Aktierelaterade ersättningar

Incitaments- och aktieägarprogram finns där de som omfattas har möjlighet att förvärva aktier eller teckningsoptioner till marknadsvärde, se även not K8. Då marknadsvärde erläggs uppstår ingen kostnad att redovisa för dessa.

Not K2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitions- mässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar

Kundrelationer och plattform som förvärvats som en del av rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognosticerade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Tillgångarna bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Goodwill och varumärke har bedömts ha obestämbart livslängd och prövas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Varumärke är hänförligt till värdet i Hemnet som varumärke och innehåller med äganderätt. Bolaget ser ingen begränsning i nyttjandeperiod för varumärken och livslängden anses därmed vara obestämbart. Se not K1 och K12 för redovisningsprinciper och bedömda nyttjandeperioder samt not K12 för redovisade värden. Majoriteten av kundrelationer har en bedömd nyttjandeperiod på 20 år och kvarvarande avskrivningstid uppgår till 16 år.

(b) Aktivering av utvecklingsutgifter

Koncernen bedriver utvecklingsarbete avseende mjukvara hänförligt till den tekniska plattformen och hemsidan hemnet.se. Att redovisa egenupparbetade immateriella tillgångar innebär att företaget måste göra en rad bedömningar om framtiden. Beslut om att aktivera en tillgång baseras på en bedömning om huruvida det är tekniskt möjligt att färdigställa tillgången, företaget har för avsikt att färdigställa tillgången, det är sannolikt att tillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar samt att det finns resurser att fullfölja utvecklingen. Se även not K1 och K12.

(c) Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Hemnet och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. En betalning av utdelning är ytterst beroende av beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

Not K3 Intäkter från avtal med kunder

Intäktsfördelning per kundkategori	2020	2019
Bostadssäljare	325 815	256 685
Bostadsutvecklare	56 491	61 973
Reklamannonsörer	81 052	61 146
Fastighetsmäklare	80 721	64 590
Summa	544 079	444 394

Intäktsfördelning per tjänstekategori	2020	2019
Objektsannonsering	312 720	268 606
Tilläggstjänster	77 468	47 246
Reklamtjänster och övrigt	153 891	128 542
Summa	544 079	444 394

Hemnets intäkter kommer från tjänster som riktar sig till följande huvudsakliga kundgrupper: Bostadssäljare, bostadsutvecklare, reklamannonsörer och fastighetsmäklare.

Den enskilt största intäktsströmmen kommer från bostadssäljarnas objektsannonsering. För att bostadssäljarna ska kunna påverka sin bostadsaffär erbjuds tilläggstjänster såsom Hemnet Plus och Hemnet Premium vilka erbjuder en mer framträdande exponering av bostadsannonserna jämfört med basutförandet. Reklamtjänster består bland annat av intäkter från bostadsutvecklarna som marknadsför sina objekt och

varumärken. Fastighetsmäklarna är en viktig samarbetspartner då de administrerar bostadssäljarnas annonser på Hemnet och informerar om Hemnets tjänster. Intäktsredovisning och prestationsåtaganden för de olika produktområdena framgår nedan:

Objektsannonsering: Intäkten periodiseras över genomsnittlig löptid. Hemnet anses ha fullgjort sitt prestationsåtagande avseende objektsannonsering när annonsen tas bort för annonsering vilket sker genom att fastighetsförmedlaren som förmedlat uppdraget avslutar detsamma. För sin förmedling av bostadsannonsern erhåller mäklarkontoret administrationsersättning. Se även not K6.

Tilläggstjänster: Intäkten för tilläggstjänster hänförliga till bostadssäljarnas objektsannonsering såsom tex produkterna Hemnet Plus och Premium periodiseras över genomsnittlig löptid. Hemnet anses ha fullgjort sitt prestationsåtagande avseende tilläggstjänster relaterade till objektsannonseringen när annonsen tas bort för annonsering eller när perioden som tilläggstjänsten sträcker sig är slut. Exempelvis produkten Raketen som köps för ett visst antal dagar. För sin förmedling av tilläggstjänster kopplade till objektsannonsering finns möjlighet för mäklarkontoret att ingå ett förmedlingsavtal och erhålla provisionersättning. Se även not K6.

Reklamannonsering och övrigt: Reklamtjänster består bland annat av intäkter från bostadsutvecklarna som marknadsför sina objekt och varumärken. Reklamannonser intäktsförs över den period som annonskampanjen exponeras på Hemnets.se och i Hemnets appar. Övriga tjänster intäktsförs under den period tjänsten nyttjas. Reklamannonsering och liknande tjänster anses levererade när annonsen publicerats enligt överenskomna förutsättningar och avtalad publiceringstid löpt ut.

Huvuddelen av tjänsterna faktureras med 30 dagars betalningstid. Reklamtjänster faktureras i takt med kampanjtiden. Fakturering för objektsannonsering sker i samband med publicering. Under 2020 har bostadsannonserssäljarna erbjudits att betala sin bostadsannons digitalt via Klarna upp till sju dagar efter publiceringstillfället. I det fall säljarna väljer att betala via Klarna upprättas faktura via Klarna och Hemnet får en avräkningsfordran på Klarna. Om bostadssäljaren inte väljer att betala via Klarna inom sju dagar ställs pappersfaktura ut. Upplupna intäkter redovisas i balansräkningen för publicerade annonser som inte fakturerats per balansdagen. Implementering av ett nytt publiceringsflöde där säljaren väljer faktureringsalternativ innan publicering, och fakturering därmed kan ske på publiceringsdagen oavsett digital eller pappersfaktura, planeras införas under 2021. Den del som avser kvarstående publiceringstid avseende fakturerade och upplupen fakturering är redovisad som förutbetalad intäkt i balansräkningen.

Återstående prestationsåtaganden per 31 december 2020 uppgår till 8 228 kSEK (12 878), inklusive förutbetalda intäkter redovisade som avtalsskulder. Prestationsåtaganda förväntas i allt väsentligt vara utförda och intäkten redovisas inom en månad från balansdagen. Vidare har inga intäkter avseende prestationsåtaganden som uppfyllts tidigare år intäktsförts under 2020.

Not K4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor	1 114	919
Provisionsintäkter	217	247
Kursdifferenser fordringar av rörelsekaraktär	128	92
Övrigt	308	717
Summa	1 767	1 975

Not K5 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Valutakursförluster	-646	-114
Kostnader påminnelse- och kravhantering	-1 058	-894
Övrigt	-11	-7
	-1 715	-1 015

Not K6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrations- och provisionersättning	-151 187	-124 915
Övrigt	-94 121	-64 112
	-245 308	-189 027

Administrations- och provisionersättning avser ersättning till anslutna mäklarkontor avseende förmedlingen till bostadssäljarna.

Not K7 Ersättningar till revisorerna

	2020	2019
Ernst & Young		
- Revisionsuppdraget	2 955	2 095
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	758	-
- Skattetjänster	-	-
- Övriga tjänster	-	450
Summa ersättningar till revisorer	3 713	2 545

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m.

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem)	15 181(-)	6 686	10 816(-)	5 660
varav pensionskostnader		1 741		1 820
Övriga anställda	63 364	27 598	48 172	21 391
varav pensionskostnader		6 615		4 916
Koncernen totalt	78 545	34 284	58 988	27 051
varav pensionskostnader		8 356		6 736

Ledande befattningshavare inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Medelantal anställda

	2020		2019	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	102	35	80	29
Koncernen totalt	102	35	80	29

Könsfördelning i koncernen (inklusive dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2020-12-31		2019-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	2	8	1
Verkställande direktör och ledande befattningshavare	7	4	6	2
	15	6	14	3

Styrelsens och ledande befattningshavares löner och ersättningar

	2020			
	Löner och arvoden	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Håkan Erixon, ordförande	500	-	157	658
Anders Edmark	100	-	31	131
Kerstin Lindberg Göransson	250	-	79	329
Pierre Siri	-	-	-	-
Christopher Caulkin	-	-	-	-
Erik Olsson***	39	-	12	51
Thomas Hussey	-	-	-	-
Nick McKittrick*	163	-	51	214
Tracey Fellows****	30	-	9	40
Henrik Persson, suppleant**	-	-	-	-
Håkan Hellström, suppleant	100	-	31	131
Marta Soares Estebanez, suppleant***	-	-	-	-
Cecilia Beck- Friis, verkställande direktör	4 982	508	1 667	7 158
Övriga ledande befattningshavare *****	9 016	1 233	2 906	13 155
Summa	15 181	1 741	4 945	21 867

Löner och arvoden avser styrelsearvoden och ledande befattningshavares löner och ersättningar

* från och med 6 maj 2020

** från och med 6 maj 2020 innan dess styrelseledamot

*** till och med 6 maj 2020

**** från och med 18 november 2020

***** i gruppen övriga ledande befattningshavare ingår Erik Segerborg 3 månader, Sarah Wu 4 månader och gruppen består totalt av 7 personer

	2019			
	Löner och arvoden	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Håkan Erixon, ordförande	450	-	141	591
Anders Edmark	100	-	31	131
Kerstin Lindberg Göransson	250	-	79	329
Pierre Siri	-	-	-	-
Christopher Caulkin	-	-	-	-
Henrik Persson	-	-	-	-
Erik Olsson	100	-	31	131
Thomas Hussey *	-	-	-	-
Håkan Hellström, suppleant	100	-	31	131
Magnus Miramadi, suppleant **	50	-	16	66
Marta Soares Estebanez, suppleant ***	-	-	-	-
Cecilia Beck-Friis, "koncernchef och vd för Hemnet AB"	2 967	439	1 038	4 444
Övriga ledande befattningshavare ****	6 799	1 381	2 472	10 652
Summa	10 816	1 820	3 840	16 476

Löner och arvoden avser styrelsearvoden och ledande befattningshavares löner och ersättningar

* från och med 2 maj 2019 innan dess suppleant

** till och med 28 juni 2019

*** från och med 28 juni 2019

**** i gruppen övriga ledande befattningshavare ingår Anna Lagerborg 3 månader och gruppen består totalt av 6 personer

Ersättningen till vd och ledande befattningshavare följer de av styrelsen fastställda riktlinjer som återges i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i fast marknadsmässig lön, rörlig ersättning kopplad till tydliga mål uppsatta för Bolaget, möjlighet att delta i incitamentsprogram, pension och övriga sedvanliga förmåner. Vad gäller rörlig ersättning ska sådan kopplas till konkreta, mätbara mål för Bolaget och/eller den avdelning som den ledande befattningshavaren ansvarar för. Beslut om rörlig ersättningsmodell och utfall av sådan ska fattas av styrelsen. Ledande befattningshavare ska uppmuntras att investera i Hemnet t.ex. genom deltagande i långsiktiga incitamentsprogram för att sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen och belöning med aktieägarnas. Beslut om möjlighet att delta i incitamentsprogram och utfall av sådana ska fattas av styrelsen.

Pensionsåldern är i normalfallet 65 år. Pensionsplan för ledande befattningshavare ska följa ITP-planen eller matcha ITP med avseende nivå på ersättningar. Övriga sedvanliga förmåner (såsom företagshälsovård och sjukförsäkring) ska vara marknadsmässiga.

VD har enligt anställningsavtal en uppsägningstid om sex månader och är därutöver berättigad till avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Uppsägningstiden för övriga ledande befattningshavare uppgår till sex månader.

Incitamentsprogram

Incitamentsprogram för ledningspersoner och styrelse - MIP

Under 2017 erbjöds 11 nyckelpersoner i ledning och styrelse att investera i Hemnet Group AB genom att teckna 16 311 600 st aktier av serie C. Aktieägandet är villkorat av anställning för medarbetarna samt fortsatt styrelseengagemang för styrelseledamöterna vilket innebär att bolaget äger rätt men inte skyldighet att återköpa aktierna om anställningen respektive styrelseuppdraget skulle upphöra.

Om en person i ledningen slutar har bolaget rätt att lösa in eller anvisa förvärvare av samtliga C-aktier (såväl intjänade som ointjänade). Om MIP-deltagaren definieras som en good leaver ska inlösenpriset motsvara C-aktiens marknadsvärde för intjänade aktier och anskaffningskostnaden vad avser icke intjänade aktier. Om MIP-deltagaren blir en så kallad bad leaver ska inlösenpriset motsvara antingen MIP-deltagarens anskaffningskostnad eller det lägre av anskaffningskostnaden och C-aktiens marknadsvärde. 50 procent av MIP-deltagande ledningspersoners aktier intjänas under en femårsperiod från den dag då deltagaren tecknar C-aktierna, varvid 20 procent intjänas på årsdagen av tidpunkten när aktierna tecknades och resterande 80 procent intjänas linjärt månadsvis under den efterföljande fyraårsperioden. Vid en IPO intjänas samtliga aktier automatiskt medan vid en annan exit får bolaget bestämma att icke intjänade aktier ska rullas över i en ny struktur och ersättas av värdepapper i sådan ny struktur till samma värde. Sådan övervullning är villorad av att det finns ett arrangemang som säkerställer att deltagaren kan avyttra eller annars få likviditet för sina nya värdepapper inom skälig tid efter exit. Resterande 50 procent av aktierna som inte har intjänats intjänas automatiskt vid exit men inte tidigare.

Om en person i styrelsen avslutar sitt styrelseuppdrag äger bolaget rätt att lösa in eller anvisa förvärvare av samtliga eller delar av MIP-deltagarens C-aktier varvid priset för varje inlöst aktie motsvarar det lägre av MIP-deltagarens anskaffningskostnad för aktie och aktiens marknadsvärde. Om MIP-deltagaren definieras som bad leaver omfattar inlösenrätten samtliga MIP-deltagarens C-aktier. Om MIP-deltagaren blir en så kallad good leaver omfattar inlösenrätten enbart icke intjänade C-aktier. MIP-deltagande styrelseledamots C-aktier intjänas under en 4-årsperiod antingen med 30% vid start och resterande linjärt eller samtliga linjärt. Vid en exit intjänas samtliga aktier automatiskt.

För person i styrelse och ledning gäller att de definieras som bad leaver i det fall de agerat på ett sådant sätt som av styrelsen bedöms utgöra relevant orsak eller ha begått ett väsentligt brott mot sina åtaganden. Med relevant orsak avses väsentliga brott mot MIP-avtal, aktieägaravtal, tjänsteavtal och andra väsentliga avtal med bolaget. Vidare omfattas deltagarens uppsåtliga eller väsentliga överträdelse av förtroendeuppdrag eller dylika skyldigheter eller underlåtenhet att utföra sina åligganden som styrelseledamot och bedrägeri, förskingring, stöld eller annan brottslig handling. Person i ledning definieras även som bad leaver om uppsägning av tjänsten meddelas (oberoende av vem som meddelar uppsägningen) eller om tjänsten på annat sätt avslutas eller upphör såvida inte deltagaren annars är en good leaver eller om styrelsen efter eget gottfinnande beslutar att deltagarens deltagande i MIP ska avslutas och att deltagaren ska bedömas som en bad leaver.

Sedan initial investering i programmet 2017 har ytterligare investeringar gjorts i programmet 2018 med 1 223 600 st aktier till en kurs om 1,23 SEK och

2020 med 1 102 578 st aktier till en kurs om 3,70. Under 2018 har 1 200 600 aktier avyttrats till en kurs om 1,09 och under 2020 har 716 520 aktier avyttrats till en kurs om 3,70. Sju personer har nyinvesterat i programmet sedan start och två personer har avyttrat alla sina aktier vilket gör att programmet per 2020-12-31 omfattar 17 personer.

Det genomsnittliga anskaffningsvärdet på de 16 720 658 aktier som tecknats uppgår till 1,27 SEK (1,10) och har fastställts genom ett beräknat marknadspris i spannet 1,09-3,70 beroende på när investering gjorts. Eftersom aktierna har tecknats till marknadsvärde och programmet regleras med eget kapital så redovisas ingen kostnad för programmet i resultaträkningen. Det ursprungliga marknadsvärdet är framtaget via en extern värdering grundad på en modell som beräknar värdet utifrån diskonterad förväntad avkastning. Värdet som har diskonterats har beräknats utifrån ledningens prognoser om EBITDA (viktat utifrån olika scenarion) och multiplar på ursprunglig transaktion och jämförbara transaktioner på marknaden. Diskonteringsräntan har uppskattats baserat på den vedertagna metoden Capital Asset Pricing Model. Vidare har även en likviditets- och minoritetsrabatt applicerats på värdet av aktierna.

Marknadsvärdet avseende tilldelade aktier 2020 är framtaget via en extern värdering grundad på en modell som beräknar värdet utifrån det handlade värdet av aktier i Care of Hemnet på Pepins. En så kallad Monte Carlo-simuleringsmodell har använts för att beräkna det marknadsvärde på samtliga aktier i Hemnet vilket impliceras av marknadens värdering av aktier i Care of Hemnet vid senast föregående handelstillfälle. Vidare har även en illikviditets- och minoritetsrabatt applicerats på värdet av aktierna.

Per den 31 december 2020 innehar nuvarande koncernledning 2 946 278 C-aktier.

Antal aktier	Akkumulerat antal utestående
2017-12-31	16 311 600
2018-12-31	16 334 600
2019-12-31	16 334 600
2020-12-31	16 720 658

Tilldelade per år, incitamentsprogram för ledningspersoner och styrelse	Antal utestående per 2020-12-31	Antal utestående per 2019-12-31	Värde per tilldelad aktie, spann (SEK)
MIP - Ledningspersoner	3 716 258	3 930 200	1,09-3,70
<i>Innehav medlemmar i ledningsgrupp</i>			
Cecilia Beck-Friis	1 572 578	1 194 200	
Carl Johan Åkesson	496 800	496 800	
Jessica Sjöberg	248 400	248 400	
Pierre Bergström	255 900	255 900	
Francesca Cortesi	124 200	-	
Per Ola Schelvander	248 400	248 400	
Ej nuvarande ledningspersoner	769 980	1 486 500	
MIP - Styrelse	13 004 400	12 404 400	1,09-3,70
<i>Innehav styrelse och suppleanter</i>			
Håkan Erixon	662 400	662 400	
Kerstin Lindberg Göransson	150 000	150 000	
Pierre Siri	7 452 000	7 452 000	
Nick McKittrick	450 000	-	
Tracey Fellows	150 000	-	
Henrik Persson	4 140 000	4 140 000	
Totalt antal aktier tilldelade enligt incitamentsprogram	16 720 658	16 334 600	

Aktieägarprogram för medarbetare på Hemnet

På extra bolagsstämma den 30 september 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om utgivande av högst 4 729 228 teckningsoptioner berättigande till teckning av stamaktier av serie B till marknadsmässiga villkor. Styrelsen beslutade den 17 oktober 2019 att emittera maximalt tillåtet antal

teckningsoptioner till Hemnet Group AB, i syfte att överlåta teckningsoptionerna till marknadspris till deltagare i ett aktieägarprogram för medarbetare på Hemnet. Deltagarna förvärvade teckningsoptioner för 0,57 kronor per teckningsoption per den 1 december 2019. Totalt förvärvades 3 324 104 teckningsoptioner till ett värde om 1 894 758 SEK, vilket bedöms utgöra marknadsvärde enligt värdering med den så kallade Monte Carlo-modellen. Bolagets marknadsvärde vid slutet av teckningsperioden har simulerats baserat på en lognormal fördelning som bygger på en riskfri ränta samt en volatilitet som tagits fram baserat på jämförbara noterade bolag. Baserat på det simulerade marknadsvärdet har en eventuell vinst per teckningsoption framräknats. Den riskfria räntan är baserad på svenska statsobligationer med en löptid som motsvarar optionens löptid

Teckningsoptionerna berättigar till att förvärva aktier till en kurs om 2,05 kr per styck. Teckningsoptionerna tjänas in över 36 månader men kan enligt optionsvillkoren även nyttjas tidigare i händelse av ett styrelsebeslut för en notering av bolaget eller en försäljning av samtliga aktier till en extern köpare. Optionsavtalet innehåller en bestämmelse som innebär att teckningsoptionerna köps tillbaka av bolaget om den anställdes anställning upphör.

Aktieägarprogrammet för medarbetare vänder sig inte till ledningsgruppen, som redan omfattas av ett separat incitamentsprogram.

Tilldelade per år, teckningsoptioner förvärvade av medarbetare	Antal utestående per 2020-12-31	Antal utestående per 2019-12-31	Lösen- kurs	Värde per tilldelad option	Förfall
Tilldelade 2019	3 324 104	3 324 104	2,05	0,57	2022

Not K9 Finansiella intäkter och kostnader

	2020	2019
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Räntekostnader till kreditinstitut	-23 523	-15 215
Omförhandlingsresultat, netto*	-	4 305
Övriga räntekostnader	-267	-7
Räntekostnader skuld köpeskilling	-67	-4 430
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-23 857	-15 347
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i resultatet</i>		
Värdeförändring villkorad köpeskilling	-	-633
Räntetak, räntekupong	-	-733
Summa kostnader till verkligt värde	0	-1 366
<i>Övrigt</i>		
Valutakursförluster, netto	-126	-
Räntekostnader leasingskulder	-217	-94
Summa övrigt	-343	-94
Finansiella kostnader, totalt	-24 200	-16 807
<i>Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde</i>		
Kortfristiga placeringar	393	705
Räntetak	-	904
Summa intäkter till verkligt värde	393	1 609
<i>Övrigt</i>		
Valutakursvinster, netto	-	103
Övrigt	84	37
Summa övrigt	84	140
Finansiella intäkter, totalt	477	1 749
Finansiella poster, netto	-23 723	-15 058

*Omförhandlingsresultat hänförligt till omförhandling av koncernens skulder till kreditinstitut, se även not K21

Not K10 Valutakursdifferenser, netto

Valutakursdifferenser har redovisats i rapporten över totalresultatet enligt följande:

	2020	2019
Övriga rörelseintäkter (not K4)	128	92
Övriga rörelsekostnader (not K5)	-646	-114
Finansiella poster, netto (not K9)	-126	103
	-644	81

Not K11 Inkomstskatt

	2020	2019
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-32 680	-27 722
Summa aktuell skatt	-32 680	-27 722
Uppskjuten skatt (not 15):		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag	13 628	9 720
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Summa uppskjuten skatt	13 628	9 720
Summa inkomstskatt	-19 052	-18 001

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2020	2019
Resultat före skatt	86 793	83 637
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4%)	-18 574	-17 898
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-502	-452
Ej skattepliktiga intäkter	-	74
Utnyttjade underskott som inte tidigare aktiverats	-	240
Effekt av förändring av skattesats	-	-
Övrigt	24	36
Skattekostnad	-19 052	-18 001

Årets effektiva skattesats uppgår till -22,0 % (-21,5%)

Not K12 Immateriella tillgångar

Räkenskapsåret 2020	Goodwill	Kundrelationer	Plattform	Varumärken	Aktiverade utvecklingsutgifter	Summa
Ingående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 463	241 748	15 087	2 290 549
Årets anskaffningar	-	-	-	-	6 039	6 039
Utgående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 463	241 748	21 126	2 296 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-164 965	-23 907	-82	-2 695	-191 649
Årets avskrivningar	-	-55 385	-8 155	-198	-5 457	-69 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-220 350	-32 062	-280	-8 152	-260 844
Per 31 december 2020						
Anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 463	241 748	21 126	2 296 588
Ackumulerade avskrivningar	-	-220 350	-32 062	-280	-8 152	-260 844
Utgående redovisat värde	902 815	870 086	8 402	241 468	12 974	2 035 745

Räkenskapsåret 2019	Goodwill	Kundrelationer	Plattform	Varumärken	Aktiverade utvecklingsutgifter	Summa
Ingående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 000	241 190	6 162	2 280 603
Årets anskaffningar	-	-	-	-	8 925	8 925
Ökning genom tillgångsförvärv	-	-	463	558	-	1 021
Utgående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 463	241 748	15 087	2 290 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-109 579	-15 828	-	-171	-125 578
Årets avskrivningar	-	-55 386	-8 079	-82	-2 524	-66 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-164 965	-23 907	-82	-2 695	-191 649
Per 31 december 2019						
Anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 463	241 748	15 087	2 290 549
Ackumulerade avskrivningar	-	-164 965	-23 907	-82	-2 695	-191 649
Utgående redovisat värde	902 815	925 471	16 557	241 666	12 392	2 098 901

Koncernen har för räkenskapsåret 2020 gjort bedömningen att 6 039 kSEK uppfyller kriterierna för aktivering av utvecklingsutgifter, se not K1 för redovisningsprinciper.

Goodwill är hänförligt till förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen 2017. Nyttjandeperioden bedöms vara obestämbar och nedskrivningsprövning görs årligen.

Kundrelationer, plattform och varumärken är liksom goodwill huvudsakligen hänförligt till förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen 2017.

Under 2019 skedde ett mindre tillgångsförvärv när bolaget Tryggabud Sweden AB förvärvades. Tryggabud Sweden AB har under 2020 fusionerats med Hemnet AB.

Kundrelationer är hänförligt till upparbetade kundrelationer hänförliga till mäklare och annonsering. Nyttjandeperioden för kundrelationer hänförliga till mäklare uppgår till 20 år och kundrelationer hänförliga till annonsering uppgår till 10 år. Kvarstående avskrivningstid uppgår till 16 respektive 6 år.

Plattform avser immateriell tillgång hänförlig till websida och appar. Nyttjandeperioden uppgår till 5 år och kvarvarande avskrivningstid uppgår till 1 år.

Varumärke är till största delen hänförligt till värdet i Hemnet som varumärke och innehas med äganderätt. Bolaget ser ingen begränsning i nyttjandeperiod för varumärket Hemnet och livslängden anses därmed vara obestämbar. Varumärket TryggaBud, vilket har ett anskaffningsvärde på 558 kSEK skrivs av på 3 år.

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärken

Ledningen bedömer verksamhetens prestation utifrån koncernens samlade resultat. Det innebär att ledningens bedömning är att det endast finns en kassagenererande enhet. Goodwill och varumärken övervakas således av ledningen på koncernnivå.

Återvinningsbart belopp för goodwill och varumärken med en obestämbar nyttjandeperiod har fastställts baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Dessa beräkningar utgår från uppskattade framtida kassaflöden före skatt baserade på finansiella budgetar och prognoser som godkänts av företagsledningen och som täcker en femårsperiod. Kassaflöden bortom femårsperioden extrapoleras med hjälp av bedömd tillväxttakt enligt uppgift nedan. Tillväxttakten överstiger inte den långsiktiga tillväxttakten för marknaden där koncernen verkar.

Känslighetsanalys Goodwill

Återvinningsvärdet överstiger de redovisade värdena för goodwill med god marginal. Detta gäller även för antagande var och en för sig om:

- diskonteringsräntan före skatt hade varit 1 procentenhet högre,
- den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom femårsperioden varit 0 procent.

Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

Diskonteringsränta före skatt ¹⁾ , %	15,5
Långsiktig tillväxttakt ²⁾ , %	2,0

¹⁾ Diskonteringsränta före skatt använd vid nuvärdeberäkning av uppskattade framtida kassaflöden.

²⁾ Tillväxttakt använd för att extrapolera kassaflöden bortom budgetperioden.

Diskonteringsräntan som används anges före skatt och återspeglar de specifika risker som föreligger i koncernen.

De mest väsentliga antagandena under den femåriga prognosperioden är omsättningstillväxten och lönsamhetsutvecklingen där rörelsemarginalen antas öka som följd av omsättningstillväxten. En förändring av antagandet om omsättningstillväxt med 2 procentenheter i prognosperioden samt antagande om oförändrade rörelsemarginaler skulle inte medföra någon nedskrivning.

Något nedskrivningsbehov för goodwill och/eller varumärken har ej identifierats för räkenskapsåret.

Not K13 Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 617	9 301
Årets anskaffningar	967	882
Årets försäljning	-49	-16
Årets utrangeringar	-	-550
Utgående anskaffningsvärde	10 535	9 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 618	-7 039
Årets avskrivningar	-1 082	-1 130
Årets försäljning	39	9
Årets utrangeringar	-	542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 661	-7 618
Utgående redovisat värde	1 874	1 999

Not K14 Leasing

Bolagets leasingskuld består till största delen av huvudkontorets lokalkontrakt i Stockholm.

Nytt avtal har tecknats med förlängning av hyrestiden med två år till att gälla till och med september 2022.

Tabellen nedan visar värdet av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder och förändringen under perioden:

	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skulder
	Lokaler	Kontors-utrustning	Total	
Per 1 januari 2020	5 118	146	5 265	3 658
Avtalsförlängning	14 790		14 790	14 790
Årets avskrivningar	-7 121	-49	-7 170	
Avslutade avtal	-195		-195	-198
Räntekostnader				217
Betalningar				-7 207
Per 31 december 2020	12 592	97	12 690	11 260

	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skulder
	Lokaler	Kontors-utrustning	Total	
Per 1 januari 2019	11 070	195	11 266	9 949
Årets avskrivningar	-5 952	-49	-6 001	
Räntekostnader				94
Betalningar				-6 385
Per 31 december 2019	5 118	146	5 265	3 658

I tabellen nedan framgår belopp redovisade i resultatet:

Nyttjanderättstillgångar	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderätter	7 170	6 001
Räntekostnader för leasingskulder	217	94
Omvärderingsresultat	-3	-
Korttidsinventarier	18	-
Totalt belopp redovisat i resultatet	7 402	6 095

Framtida leasingavgifter framgår i nedan tabell:

Löptidsanalys (odiskonterade flöden)	2020-12-31	2019-12-31
År 1	5 718	3 467
År 2	5 719	210
År 3	4	50
År 4	-	4
Summa	11 441	3 731

Not K15 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skattefordringar:		
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	49	7
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas inom 12 månader	46	-
	95	7
Uppskjutna skatteskulder		
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	219 898	233 116
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas inom 12 månader	14 472	14 794
	234 370	247 910

Nettoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	247 903	257 624
Redovisning i rapport över totalresultat	-13 628	-9 720
Utgående balans	234 275	247 903

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Kundrelationer	Plattform	Varumärke	Övrigt	Summa
Per 31 december 2018	202 942	5 108	49 685	88	257 823
Redovisat i rapport över totalresultat	-11 852	-1 712	-	3 651	-9 913
Per 31 december 2019	191 090	3 396	49 685	3 739	247 909
Redovisat i rapport över totalresultat	-11 852	-1 713	-	26	-13 539
Per 31 december 2020	179 238	1 683	49 685	3 765	234 370

Uppskjutna skattefordringar	Räntetak	Nyttjanderätter	Summa
Per 31 december 2018	200	-	200
Redovisat i rapport över totalresultat	-194	-	-194
Per 31 december 2019	6	-	6
Redovisat i rapport över totalresultat	-6	95	89
Per 31 december 2020	-	95	95

Not K16 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	24 753	29 795
Reservering förväntade kreditförluster	-4 354	-3 527
Summa	20 399	26 268

Det redovisade värdet på kundfordringarna bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet, detta eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2020 uppgick kundfordringar netto till 20 399 kSEK (26 268 kSEK) efter reservering av förväntade kundförluster. Förfallna kundfordringar uppgick till 6 987 kSEK (9 494 kSEK). Av de kundfordringar som var förfallna mellan 1-60 dagar per balansdagen, 2 722 kSEK, hade 2 298 kSEK betalats innan 2021-01-31.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

Åldersanalysen av kundfordringar framgår som följer:

	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna kundfordringar	17 766	20 301
1-30 dagar	2 396	5 512
31-60 dagar	326	471
>61 dagar	4 265	3 511
Summa förfallna kundfordringar	6 987	9 494
Förändringar i reserven för förväntade kundförluster:		
Ingående balans	3 527	2 317
Reserv förväntade kreditförluster/återförda reserver	895	1 384
Konstaterade och återvunna kreditförluster	-68	-174
Utgående balans	4 354	3 527

Hemnets kunder består främst av bostadssäljare där bostadsmäklare agerar ombud. Vidare består kunderna förutom av bostadssäljare och bostads-mäklare även av reklamannonsörer och bostadsutvecklare. Säkerheter för fordringar innehas normalt inte. Koncernens kundfordringar är spridda på flertalet olika kunder och geografiskt väl utspridda. Betalningsvillkoren uppgår

normalt till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och det föreligger inte någon betydande kreditriskkoncentration till enstaka motparter.

De utestående kundfordringarna för de fem största kunderna uppgår brutto till 2 977 kSEK (3 601 kSEK)

Redovisningen av förväntade kreditförluster görs i enlighet med IFRS 9 specificerat i internt regelverk. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernens kundfordringar delas in i två grupper; bostadssäljare och övriga kunder. Kunderna inom respektive grupp bedöms ha likartad riskprofil, varför kreditrisken initiativt bedöms kollektivt för samtliga kunder i respektive grupp. I det fall det förekommer enskilda större fordringar som är mer än 60 dagar förfallna till betalning eller där kreditrisken bedöms som väsentlig bedöms kreditreserveringen för dessa fordringar per motpart. Hemnet skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Koncernen tillämpar en metod baserat på historisk förlustandel för de båda kundgrupperna. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur.

Not K17 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningsfordringar	10 700	555
Momsfordran	-	6
Skattekonto	3 234	291
Övrigt	26	178
Totalt	13 960	1 031

Avräkningsfordringar avser fordringar på fakturerings- och betalningsförmedlare som Hemnet anlitat. Under 2020 har Hemnet börjat erbjuda bostadssäljare att betala objektsannonser via Klarna. Avräkningsfordran på Klarna uppgår till 6 992 kSEK per 2020-12-31, vilken i sin helhet reglerats i januari månad 2021.

Not K18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	10 035	4 183
Förutbetalda marknadsföringskostnader	3 415	14 000
Förutbetalda kostnader övrigt	3 479	3 528
Totalt	16 929	21 711

I det fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för upplupna intäkter. Ingen reserv har redovisats.

Not K19 Eget kapital

	Röstvärde	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier:			
Serie A	5 909 593 070	590 959 307	30 169 402
Serie B	106 517 850	106 517 850	5 437 904
Serie C	16 720 658	16 720 658	853 616
Preferensaktier:			
Serie D	5 572 330 900	557 233 090	28 447 625
Serie E	41 517 850	41 517 850	2 119 552
Serie F	259 821 500	25 982 150	1 326 430
Per 31 december 2020	11 906 501 828	1 338 930 905	68 354 528

Aktiekapitalet består per den 31 december 2020 av 1 338 930 905 aktier fördelat på stamaktier och preferensaktier. Aktierna har utgetts i sex serier Serie A, B, C utgör stamaktier och serie D, E och F utgör preferensaktie. Serie A, D och F har ett röstvärde på 10 röster/aktie. Serie B, C och E har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Preferensaktierna har företräde framför stamaktierna vad gäller utdelning och överskott vid likvidation. Innehavarna av preferensaktier har rätt till ackumulerad utdelning om 7 procent per år av det uppräknade beloppet. Med uppräknat belopp avses summan som betalts för alla aktier i den relevanta serien av utgivna preferensaktier plus beloppet av upplupna utdelningar som har uppräknats och som ej har utbetalats eller utskiftats vid en likvidation. Ingen aktieägare har rätt att påkalla utdelning från bolaget innan en bolagsstämma. Det finns inte heller några återbetalningsvillkor kopplade till preferensaktierna. Preferensaktieägarnas kumulativa företrädesrätt uppgår per 2020-12-31 till 58 877 kSEK (12 818 kSEK).

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkurs vid nyemission 1 243 564 kSEK (1 242 155 kSEK).

Det finns ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare vilket innefattar aktier av serie C samt ett aktieägarprogram för medarbetare innefattande teckningsoptioner. Se vidare information i not K8.

Not K20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk, ränterisk och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Riskhanteringen sköts av koncernens CFO. CFO lämnar månadsvis information om koncernens resultat, finansiella ställning samt hur verksamheterna utvecklas till styrelsen och ledningen i Hemnet. I koncernen finns en finanspolicy fastställt av moderbolagets styrelse där det anges vilka finansiella risker koncernen är exponerad för samt hur dessa risker ska begränsas. Finansverksamheten ska stödja rörelsens operativa verksamhet och vara av icke spekulativ natur. Ränterisk består av risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för bolaget. Ränterisk påverkar koncernen, dels som löpande räntekostnader för lån och derivatinstrument, dels som marknadsvärdesförändringar på derivatinstrument. Enligt bolagets finanspolicy får derivatinstrument användas för hantering av ränterisk och valutarisk, men endast under förutsättning att det följer av andra avtalsmässiga åtaganden, såsom exempelvis kan förekomma i avtal kring kreditfinansiering. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden. Samtidigt ska säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de derivat som krävs inte riskerar att ge oacceptabla effekter på eget kapital samt att krav från kreditinstitut om nivåer på räntesäkring är uppfyllda. Valutarisken är låg och säkras därmed inte. Kreditrisken sker genom en effektiv övervakning av utestående fordringar.

Överskottslikviditet ska hanteras med den övergripande målsättningen att bevara kapitalet snarare än att generera finansiella intäkter. I första hand ska överskottslikviditet användas för att amortera skuld. Överskottslikviditet kan som alternativ till amortering av räntebärande skuld placeras för att möta känt framtida finansieringsbehov.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen verkar internationellt endast marginellt och valutarisken är låg. Valutarisker uppstår när framtida affärstransaktioner uttrycks i en valuta som inte är enhetens funktionella valuta. Koncernens har ingen eller marginell försäljning i utländsk valuta och inköp sker marginellt i EUR, USD och GBP. Till följd av den begränsade risken ska bolaget enligt finanspolicyn inte valutasäkra dessa flöden, såtillvida inga särskilda motiv föreligger, utan valutarisken ska primärt hanteras operationellt genom att sträva efter att teckna avtal i SEK.

Exponering per 2020-12-31

Koncernens riskexponering i utländsk valuta vid utgången av rapportperioden, uttryckt i svenska kronor (kSEK), var följande:

	2020-12-31		
	USD	GBP	EUR
Likvida medel	625	53	546
Leverantörsskulder	272	-	61
Upplupna intäkter	3 627	-	-

	2019-12-31		
	USD	GBP	EUR
Likvida medel	721	60	571
Leverantörsskulder	379	-	253
Upplupna intäkter	1 098	-	-

Känslighet

Som framgår av tabellen ovan är koncernen marginellt exponerad för förändringar i växelkursen för USD/SEK, GBP/SEK samt EUR/SEK.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till USD med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 bli 399 kSEK lägre/högre, som en följd av vinster/förluster vid omräkning av upplupna intäkter, likvida medel och leverantörsskulder i USD.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till GBP med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 bli 5 kSEK högre/lägre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel i GBP.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till EUR med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 bli 49 kSEK högre/lägre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel och leverantörsskulder EUR.

Belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat

Under året har följande valutarelaterade belopp redovisats i rapporten över totalresultat:

	2020	2019
Netto valutakursvinst(+)/-förlust(-), ingår i övriga rörelseintäkter/övriga rörelsekostnader	-518	-22
Netto valutakursvinster(+)/-förluster(-), ingår i finansiella intäkter/kostnader	-126	103

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom lång- och kortfristig upplåning. Skulder till kreditinstitut utgör ett banklån hos Nordea som utgår med rörlig ränta och utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Lånet förfaller 27 maj 2025 och löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor plus 1,75-3,50 procent per år beroende på kovenanten Net Leverage. Avgiften för odragen del av faciliteten är 0,75 procent. Banklånet har en revolverande kredit även benämnd rullande kredit, vilket innebär att koncernen har en lånefacilitet som gör det möjligt att utnyttja låneutrymmet utan extra kostnad. Koncernen har två olika kovenanter att förhålla sig till: Net Leverage och Interest Cover. Net Leverage beräknas enligt formeln Nettoskuld/konsoliderad EBITDA. Med nettoskulderna avses lånen med avdrag för tillgodohavande på banken. Interest Cover beräknas enligt formeln konsoliderad EBITDA/netto finansiella kostnader.

Koncernens upplåning är endast i svenska kronor. Möjlighet finns att ta upp lån i annan valuta. Koncernen har tidigare valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar då lånevillkoren krävde en viss säkring under ett initialt skede. Säkring skedde då genom att använda ett derivat i form av ett räntetak. Lånevillkoren kräver inte längre någon säkring och koncernen har valt att inte uppta några nya derivat efter att tidigare räntetak löpt ut under 2020. Skuld avseende köpeskilling och villkorad köpeskilling till säljarna, som uppstod i samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen, har amorterats årligen. I januari 2020 har slutbetalning skett till 100%. Skulden avseende köpeskilling och den villkorade köpeskillingen löper med ränta 3,56 %.

Känslighet

Om räntorna på upplåning i svenska kronor under 2020 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 5 453 kSEK högre/lägre, som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar där analys görs för respektive koncernföretag. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder. Det finns ingen hög koncentration av kreditrisker, vare sig genom exponering mot enskilda kunder, särskilda branscher eller regioner. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns för företagskunder, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Andra långfristiga värdepappersinnehav består av långa räntefonder, vilka anses vara lågriskinvesteringar.

Kreditriskexponering och eventuell reservering för förväntade kreditförluster framgår i Not K16 Kundfordringar, Not K18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och Not K27 Likvida medel.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas av koncernens rörelsedrivande företag och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå följs noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

På koncernnivå får överskottlikviditet placeras på räntebärande avräkningskonton eller räntebärande penningmarknadsinstrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodoseutrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

Kreditfaciliteten

Koncernen har per den 31 december 2020 en total kreditfacilitet uppgående till 705 MSEK, varav ej utnyttjad del uppgår till 16 MSEK.

Rörlig ränta dragen del: Stibor plus 1,75 %–3,50 %, beroende på Net Leverage
Fast ränta odragen del: 0,75 %

Löper ut inom ett år (banklån) 10,3 MSEK

Löper ut efter mer än ett år (banklån) 678,3 MSEK

Kreditfaciliteterna kan utnyttjas när som helst under förutsättning att kovenanterna i låneavtalet uppfylls. Följande tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Hemnets förvaldade kapital utgörs av eget kapital. Förändringar i förvaltad eget kapital framgår av *Koncernens rapport över förändringar i eget kapital*.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbeta kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapitalbehov bland annat på basis av Leverage ratio vilket är nyckeltalet nettoskuld/ebitda och uppgår per 31 december 2020 till 2,2 (3,0). Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Skulder till kreditinstitut och Derivatinstrument i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Koncernens målsättning är att uppnå en Nettoskuld / justerad EBITDA på under 2,0.

Förfallotid finansiella skulder

Per 31 december 2020, MSEK	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 år och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga odiskontrade kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut		10,3	13,3	665,1		688,6	675,5
Villkorad köpeskilling						-	
Lesingskulder	0,0	5,7	5,7	0,0		11,4	11,3
Leverantörsskulder	10,3					10,3	10,3
Övriga kortfristiga skulder	10,9					10,9	10,9
	21,1	16,0	19,0	665,1	0,0	721,2	707,9

Per 31 december 2019, MSEK	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga odiskontrade kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut		10,3	10,3	678,3		698,9	682,2
Skuld köpeskilling	-					-	-
Villkorad köpeskilling	79,2					79,2	79,1
Leasingskulder	0,0	3,4	0,2	0,1		3,7	3,6
Leverantörsskulder	13,0					13,0	13,0
Övriga kortfristiga skulder	3,0					3,0	3,0
<i>Derivat</i>							
Räntetak						-	-
	95,2	13,7	10,5	678,4	0,0	797,8	780,9

Beräkning av verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade och redovisade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Kortfristiga placeringar i räntebärande fonder	24 525			24 525
Summa finansiella tillgångar	24 525	-	-	24 525

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2019.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Kortfristiga placeringar i räntebärande fonder	24 132			24 132
Summa finansiella tillgångar	24 132	-	-	24 132
Finansiella skulder				
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Derivatinstrument som innehas för handel:				
- Räntetak		-		-
Villkorad köpeskilling			79 129	79 129
Summa finansiella skulder	-	-	79 129	79 129

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Noterade marknadspriser används för värdering av kortfristiga placeringar.
- Verkligt värde för räntetak beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.
- Verkligt värde för villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet vid förvärvet av Hemnet Sverige-koncernen.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3

Tabellen nedan visar förändringarna för instrument 3.

Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	79 129	181 945
Under året utbetald villkorad köpeskilling	-79 196	-105 883
Under året upplupen ränta över totalresultatet	67	3 067
Utgående balans	-	79 129

Villkorad köpeskilling: Återstående del av den villkorade köpeskillingen reglerades i januari 2020.

Finansiella instrument per kategori

Tillgångar per 2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Kortfristiga placeringar	24 525		24 525
Kundfordringar och andra fordringar		44 394	44 394
Likvida medel		247 092	247 092
Summa	24 525	291 486	316 011

Skulder per 2020-12-31	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut		675 482	675 482
Övriga skulder		22 115	22 115
Leverantörsskulder		10 290	10 290
Upplupna kostnader		59 593	59 593
Summa	-	767 480	767 480

Tillgångar per 2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Kortfristiga placeringar	24 132		24 132
Kundfordringar och andra fordringar		31 482	31 482
Likvida medel		219 397	219 397
Summa	24 132	250 879	275 011

Skulder per 2019-12-31	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut		682 189	682 189
Villkorade köpeskillingar	79 129		79 129
Derivatinstrument	0		0
Övriga skulder		73	73
Leverantörsskulder		12 996	12 996
Upplupna kostnader		4 838	4 838
Summa	79 129	700 096	779 225

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde i nivå 1 i verkligt värde-hierarkin. Det verkliga värdet på kortfristiga skulder till kreditinstitut motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkligt värde för långfristiga skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade kassaflöden (nivå 2) och uppgår per 2020-12-31 till 678 MSEK. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde och är i nivå 3 vilket innebär att observerbara indata för skulden saknas och det verkliga värdet baseras istället på ledningens bedömning om vad som är sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtal. För övriga finansiella tillgångar och skulder är bokfört värde en approximation av verkligt värde varför dessa poster inte delas in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Not K21 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld		
Skulder till kreditinstitut	678 375	688 625
"Effektivränta/uppläggningsavg/ omförhandlingsresultat"	-10 515	-14 225
	667 860	674 400
Kortfristig skuld		
Skulder till kreditinstitut	10 250	10 250
"Effektivränta/uppläggningsavg/ omförhandlingsresultat"	-2 628	-2 461
	7 622	7 789
Summa skulder till kreditinstitut	675 482	682 189

Skulder till kreditinstitut

Koncernens upplåning förfaller per 27 maj 2025 och löper med rörlig ränta med marginalpåslag om 1,75-3,50 procentenheter mot referensräntan beroende på kovenanten Net Leverage.

Koncernen har två kovenanter att förhålla sig till: Net Leverage och Interest Cover. Net Leverage beräknas enligt formeln nettoskulderna/konsoliderad EBITDA. Med nettoskulderna avses lånen med avdrag för tillgodohavande på banken. Interest cover beräknas enligt formeln konsoliderad EBITDA/netto finansiella skulder.

Koncernen har uppfyllt lånevillkoren under hela räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts, se not K26.

	Redovisat värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31
Lån från kreditinstitut	675 482	688 625

Not K22 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Villkorad köpeskilling	-	79 129
Momsavräkning	4 229	2 815
Personalrelaterade skatter	6 514	-
Övriga poster	112	181
Totalt	10 855	82 125

Se not K20 Beräkning av verkligt värde för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling.

Not K23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	14 124	8 755
Förutbetalda intäkter	8 228	12 878
Upplupen administrations- och provisionsersättning	40 003	44 718
Övriga upplupna kostnader	6 562	4 084
Totalt	68 917	70 436

Not K24 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2020-12-31
				Upplupna räntor	Periodisering av finansierings- kostnader	Ändrade leasingåtagande	
Skulder kreditinstitut	682 189		-10 250		3 543		675 482
Villkorad köpeskilling	79 129		-76 474	-2 655			0
Leasingskulder	3 657		-6 990			14 593	11 260
Summa	764 975	0	-93 714	-2 655	3 543	14 593	686 742

	2019-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2019-12-31
				Upplupna räntor	Periodisering av finansierings- kostnader	Ändrade leasingåtagande	
Skulder kreditinstitut	440 640	285 724	-44 125		-51		682 189
Skuld köpeskilling	181 945		-180 279	-1 665			-
Villkorad köpeskilling	181 945		-101 151	-1 665			79 129
Leasingskulder	-		-5 979			9 637	3 657
Summa	804 530	285 724	-331 534	-3 331	-51	9 637	764 977

Not K25 Livida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavande	247 092	219 397
	247 092	219 397

För likvida medel har samtliga motparter en kreditvärdighet om minst AA- (S&P). I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument enligt den generella metoden, enligt ratingbaserad metod. Ingen reserv för förväntade kreditförluster har redovisats.

Not K26 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Nettotillgångar i dotterbolag	1 108 550	1 037 907
Varumärke	241 190	241 190
	1 349 740	1 279 097

Ställda säkerheter avser skulder till kreditinstitut, och lånet hos Nordea. Lånet är villkorat av att bolaget uppfyller vissa kovenanter. Se vidare not K20 och K21. Nettotillgångar i dotterbolag avser Hemnet AB, Hemnet Sverige AB och Hemnet Holding III AB.

Not K27 Transaktioner med närstående

Närstående parter är ägare, samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Varor och tjänster köps och säljs till närstående på normala kommersiella villkor på affärsmässig grund. Inom koncernen prissätts varor och tjänster enligt fastställd internprispolicy som baseras på armlängdsprincipen.

För information om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not K8. Sarah Wu som ingår i ledningsgruppen från och med september 2020 har, eftersom hon inte varit anställd av Hemnet, fakturerat ett konsultarvode om 720 TSEK under de månader hon varit en del av ledningsgruppen 2020.

Se även avsnitt ägarstruktur i förvaltningsberättelsen.

I mars 2020 emitterades 165 000 C-aktier till ledningsperson inom incitamentsprogrammet för ledningspersoner och styrelse. Under fjärde kvartalet inlöstes 716 520 aktier från en tidigare ledningsperson samt emitterades 937 578 C aktier fördelat på fyra ledande befattningshavare. Emissionskursen och inlösenkursen var i samtliga fall 3,70 kr per aktie.

Hemnet överförde 12 500 kSEK under 2019 till Mäklarsamfundet för marknadsföringsaktiviteter som Mäklarsamfundet skulle administrera under 2020. Under 2020 har marknadsaktiviteter utförts och kostnadsförts till värde av 9 085 kSEK medan 3 415 kSEK kvarstår som förutbetalad kostnad för återstående aktiviteter som kommer utföras under 2021. I tillägg till ovanstående har marknadsföringskampanjer även administrerats över Hemnets egen plattform vilket medfört både intäkter och kostnader uppgående till 4 298 kSEK.

Not K28 Händelser efter rapportperiodens slut

I början av 2021 meddelade Hemnet en kommande reviderad modell för administrations- och provisionersättning till mäklarbranschen. Hemnets nuvarande ersättningsmodell baseras på en ersättning till anslutna mäklarkontor för arbete som utförs avseende administration och förmedling samt provisionersättning för produktförsäljning. Den nya modellen har samma komponenter, men ersättningsnivåerna för respektive del justeras för att ge provisionersättningen en större vikt. Denna förändring träder i kraft från och med 1 mars 2021. Hemnets bedömning är att denna förändring kan ha positiv påverkan på försäljningen av tilläggsprodukter samt på bolagets marginaler.

Vid en extra bolagsstämma den 1 mars 2021 beslutades om en sammanläggning av aktier, varvid 15 befintliga aktier av bolagets samtliga aktieklasser (serie A, B, C, D, E, F) sammanlades till 1 aktie. Vid extrastämman beslutades även att byta bolagskategori för moderbolaget från privat till publikt aktiebolag samt en ändring av bolagsnamnet till Hemnet Group AB (publ).

Inga andra händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som haft någon väsentlig inverkan på verksamheten eller bedömningar och antagande som använts vid upprättande av årsredovisningen.

Avstämning alternativa nyckeltal

Nedan följer beräkningar för att härleda de alternativa nyckeltal som används i rapporten. Se definitioner för mer information.

	2020	2019	2018
Röresemarginal			
Rörelseresultat	110 516	98 695	73 278
Nettoomsättning	544 079	444 394	373 084
Rörelsemarginal, %	20,3%	22,2%	19,6%
EBITDA-marginal			
Rörelseresultat	110 516	98 695	73 278
Avskrivningar	-77 447	-73 202	-64 793
EBITDA	187 963	171 897	138 071
Nettoomsättning	544 079	444 394	373 084
EBITDA-marginal, %	34,5%	38,7%	37,0%
Justerad EBITDA-marginal			
EBITDA	187 963	171 897	138 071
Annonsintäkter	-4 298	-	-
Marknadsföringskostnader	13 384	-	-
Konsultkostnader	5 061	-	-
Justerad EBITDA	202 110	171 897	138 071
Nettoomsättning	544 079	444 394	373 084
Justerad EBITDA-marginal, %	37,1%	38,7%	37,0%
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	673 547	674 663	613 463
Kortfristiga räntebärande skulder	13 195	90 314	191 971
Likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar	271 617	243 529	334 089
Nettoskuld	415 125	521 448	471 345
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	415 125	521 448	471 345
EBITDA	187 963	171 897	138 071
Nettoskuld/EBITDA, ggr	2,2	3,0	3,4
Soliditet			
Eget kapital	1 349 619	1 280 450	1 388 247
Balansomslutning	2 373 309	2 398 711	2 539 030
Soliditet, %	56,9%	53,4%	54,7%
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	686 742	764 977	805 434
Eget kapital	1 349 619	1 280 450	1 388 247
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,6
ARPL (Average revenue per listing)			
Nettoomsättning	544 079	444 394	373 084
Avgår intäkter som inte är kopplade till publicerade objekt	-210 954	-182 794	-170 139
Intäkter för publicerade objekt	333 125	261 600	202 945
Antal publicerade objekt	189 305	185 031	188 012
ARPL, SEK	1 760	1 414	1 079

Definitioner

Nyckeltal	Definition
Alternativa nyckeltal	Alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM-mått) är finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte definieras i tillämpligt redovisningsregelverk (IFRS). Alternativa nyckeltal används av Hemnet när det är relevant för att följa upp och beskriva Hemnets finansiella situation och för att ge ytterligare användbar information till användarna av de finansiella rapporterna. Dessa mått är inte direkt jämförbara med liknande nyckeltal som presenteras av andra företag. Alternativa nyckeltal är markerade med * i definitionslistan.
Antal anställda	Det totala antalet anställda vid periodens utgång.
ARPL (Average revenue per listing)*	Genomsnittlig intäkt per objektsannons, räknat som intäkter från bostadsannonser med tillhörande tilläggsprodukter publicerade av bostadssäljare under perioden, i förhållande till antalet publicerade objekt i perioden. Det är ett mått som visar på bolagets intjäningsförmåga per publicerad bostadsannons.
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)*	Rörelseresultat ökat med av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelser av lönsamheten över tid oavsett av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt oberoende av skatter och bolagets finansieringsstruktur.
EBITDA-marginal*	EBITDA i förhållande till rörelsens nettoomsättning. Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet före av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Nyckeltalet är en viktig komponent tillsammans med försäljningstillväxt för att följa bolagets värdeskapande.
Finansnetto*	Finansiella intäkter minskat med finansiella kostnader. Används för att beskriva bolagets finansiella aktiviteter.
Justerad EBITDA*	EBITDA plus jämförelsestörande poster. Nyckeltalet möjliggör jämförelser av lönsamheten över tid oavsett av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt oberoende av skatter och bolagets finansieringsstruktur. Nyckeltalet justeras också för effekten av jämförelsestörande poster för att förbättra jämförbarheten mellan olika perioder.
Justerad EBITDA-marginal*	Justerat EBITDA i förhållande till rörelsens nettoomsättning. Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet före av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Nyckeltalet är en viktig komponent tillsammans med försäljningstillväxt för att följa bolagets värdeskapande. Nyckeltalet justeras också för effekten av jämförelsestörande poster för att förbättra jämförbarheten mellan olika perioder.
Jämförelsestörande poster*	I jämförelsestörande poster ingår intäkter och kostnader som inte förväntas uppkomma regelbundet i den löpande verksamheten. En särredovisning av jämförelsestörande poster tydliggör utvecklingen i den underliggande verksamheten och förbättrar jämförbarheten mellan olika perioder.
Genomsnittligt antal heltidsanställda	Det genomsnittliga antalet anställda under perioden, definierat som motsvarande heltidstjänster.
Nettoskuld*	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar. Måttet nettoskuld används för att följa skuldutvecklingen och se storleken på återfinansieringsbehovet. Eftersom likvida medel kan användas för att betala av skulder med kort varsel, används nettoskuld istället för bruttoskuld som mått på den totala lånefinansieringen.
Nettoskuld/EBITDA*	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar per balansdagen i förhållande till rörelseresultat ökat med avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar (EBITDA) för de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet är en skuldkvot som visar hur många år det skulle ta att betala av bolagets skuld, förutsatt att dess nettoskuld och EBITDA är konstanta och utan hänsyn tagen till kassaflöden avseende räntor, skatter och investeringar.
Rörelsemarginal*	Resultat efter av- och nedskrivningar i förhållande till rörelsens nettoomsättning. Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet. Nyckeltalet är en viktig komponent tillsammans med försäljningstillväxt för att följa bolagets värdeskapande.
Rörelseresultat*	Rörelsens intäkter minus rörelsens kostnader. Måttet anger bolagets operativa resultat före finansiering och skatt och används för att mäta resultatet genererat av den löpande verksamheten.
Skuldsättningsgrad*	Räntebärande skulder med avdrag för finansiella räntebärande tillgångar i relation till eget kapital. Nyckeltalet är ett mått på relationen mellan bolagets två finansieringsformer. Måttet visar hur stor andel det främmande kapitalet utgör i relation till ägarnas investerade kapital. Måttet återspeglar den finansiella styrkan, men också belåningens hävstångseffekt. En högre skuldsättningsgrad innebär en högre finansiell risk och en högre finansiell hävstång på investerat kapital.
Soliditet*	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Nyckeltalet speglar bolagets finansiella ställning. God soliditet ger en beredskap att kunna hantera perioder med svag konjunktur och finansiell beredskap för tillväxt. Samtidigt skapar en högre soliditet en lägre finansiell hävstång.
Vinstmarginal*	Resultat efter skatt i förhållande till rörelsens nettoomsättning. Måttet anger företagets operativa resultat efter finansiering och skatt och används för att mäta resultatet genererat av den löpande verksamheten.

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i kSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	6	7 081	-
Summa		7 081	-
Övriga externa kostnader		-8 243	-1 404
Personalkostnader	2	-7 186	-
Summa rörelsens kostnader		-15 429	-1 404
Rörelseresultat		-8 348	-1 404
Finansiella kostnader		-1	-
Bokslutsdispositioner - erhållna koncernbidrag	6	8 343	2 761
Resultat före skatt		-5	1 356
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		-5	1 356

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i kSEK	Not	2020	2019
Årets resultat		-5	1 356
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-5	1 356

Moderföretagets balansräkning

Belopp i kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	1 141 560	1 141 560
Långfristiga fordringar koncernföretag	4	217 750	217 750
Summa anläggningstillgångar		1 359 310	1 359 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4	11 204	2 761
Övriga fordringar		1 030	-
Förutbetalda kostnader		1 400	-
Kassa och bank		4 701	1 211
Summa omsättningstillgångar		18 335	3 972
SUMMA TILLGÅNGAR		1 377 645	1 363 282
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 354	68 335
Summa bundet eget kapital		68 354	68 335
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 245 110	1 243 701
Balanserat resultat		-124 630	-125 986
Årets resultat		-5	1 356
Summa fritt eget kapital		1 120 475	1 119 071
Summa eget kapital		1 188 829	1 187 406
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	4	175 050	175 050
Summa långfristiga skulder		175 050	175 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 213	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4	6 304	615
Övriga skulder		1 094	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 155	211
Summa kortfristiga skulder		13 766	825
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 377 645	1 363 282

Moderföretagets rapport över förändringar av eget kapital

Belopp i kSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital (Not M5)
	Aktiekapital (Not M5)	Överkursfond (Not M5)	Balanserat resultat (Not M5)	Årets resultat (Not M5)	
Ingående balans per 1 januari 2019	68 335	1 292 155	-	-1 008	1 359 482
Omföring av föregående års resultat			-1 008	1 008	0
Årets resultat				1 356	1 356
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				1 356	1 356
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelningar			-124 978		-124 978
Inlösen	-1 408	-48 592			-50 000
Fondemission	1 408	-1 408			-
Nyemission (aktieägarprogram-teckningsoptioner)*		1 895			1 895
Emissionskostnader		-349			-349
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-48 454	-124 978	-	-173 432
Utgående balans per 31 december 2019	68 335	1 243 701	-125 986	1 356	1 187 406
Ingående balans per 1 januari 2020	68 335	1 243 701	125 986	1 356	1 187 406
Omföring av föregående års resultat			1 356	-1 356	-
Årets resultat				-5	-5
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				-5	-5
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Inlösen	-37	-2 614			-2 651
Nyemissioner	56	4 023			4 079
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	1 409	-	-	1 428
Utgående balans per 31 december 2020	68 354	1 245 110	-124 630	-5	1 188 829

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i kSEK	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 348	-1 404
Erhållen ränta	-	-
Betald ränta	-1	-
Betalda inkomstskatter	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet	-8 349	-1 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga rörelsefordringar	-2 530	-
Förändring kortfristiga rörelseskulder	12 941	274
Summa förändring rörelsekapital	10 411	274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062	-1 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lån från koncernföretag	-	175 000
Lån till koncernföretag	-	-
Nyemission	4 079	1 546
Inlösen av aktier	-2 651	-50 000
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-	-124 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 428	1 568
Årets kassalöde	3 490	437
Likvida medel vid årets början	1 211	774
Likvida medel vid årets slut	4 701	1 211

Not M1 Moderföretagets redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för moderföretaget, Hemnet Group AB, har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att moderföretaget i sina finansiella rapporter ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för ÅRL och Tryggandelagen, samt med hänsyn taget till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not K1, med de undantag som anges nedan. Inga ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget under 2020.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernens not K2.

För information om finansiella risker hänvisas till koncernens not K20.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer ÅRL:s uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform, men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag". Något nedskrivningsbehov för aktier i koncernföretag har ej identifierats för räkenskapsåret.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument se Koncernens redovisningsprinciper, Nedskrivning av finansiella instrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde, redovisas till detta värde.

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde 2020-12-31
Hemnet Holding AB	559088–4457	Stockholm	100	50 000	1 141 560

Indirekt ägande i dotterbolag ingående i koncernen:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel, %	Antal aktier
Hemnet Holding II AB	559088–4465	Stockholm	100	50 000
Hemnet Holding III AB	559088–4473	Stockholm	100	1 000
Hemnet Sverige AB	556536–0202	Stockholm	100	10 000
Hemnet AB	556260–0089	Stockholm	100	10 000

Moderföretaget tillämpar den generella metoden, enligt ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar, se Koncernens redovisningsprinciper, Nedskrivning av finansiella instrument. Baserat på moderföretagets bedömningar beaktande känd information och framåtblickade faktorer, inklusive affärsplaner och prognoser, bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderbolagets tillgångar och fordringar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Leasing

I moderbolaget finns inga leasingavtal.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Not M2 Personalkostnader

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget				
Ledande befattningshavare (varav tantiem)	4 982 (-)	2 176	-	-
varav pensionskostnader		508	-	-
Övriga anställda			-	-
varav pensionskostnader			-	-
Totalt	4 982	2 176	-	-
varav pensionskostnader		508	-	-

Ledande befattningshavare avser verkställande direktör

Medelantal anställda

	2020		2019	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Moderföretaget				
Sverige	1	1	-	-
Totalt	1	1	-	-

Not M3 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	1 141 560	1 141 560
Årets förändring	-	-
Utgående balans	1 141 560	1 141 560

Not M4 Fordringar och skulder koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar		
Hemnet Holding AB	217 750	217 750
	217 750	217 750
Kortfristiga fordringar		
Hemnet Holding AB	11 104	2 761
Hemnet Holding II AB	100	-
	11 204	2 761
Lånfristiga skulder		
Hemnet Holding AB	175 050	175 050
	175 050	175 050
Kortfristiga skulder		
Hemnet AB	6 288	138
Hemnet Holding AB	16	217 750
	6 304	615

Not M5 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 1 338 930 905 (1 338 544 847) st aktier med ett kvotvärde om 0,051 (0,051). Se även upplysningar i koncernens not K19.

Not M6 Närstående

Närstående parter är ägare, samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Varor och tjänster köps och säljs till närstående på normala kommersiella villkor på affärsmässig grund. Inom koncernen prissätts varor och tjänster enligt fastställd internprispolicy som baseras på armlängdsprincipen.

Mellan moderföretaget och dotterföretagen finns kort- och långfristig in- och upplåning. Sedan 2020 är koncernens verkställande direktör anställd i moderföretaget varmed fakturering till dotterföretag sker för bolagsledningstjänster. Dotterföretagen fakturerar moderbolaget för kostnader som avser moderföretagets styrelse eller verkställande direktör. Av redovisad nettoomsättning avser 7 081 (-) kSEK intern fakturering till Hemnet AB. Av externa kostnader avser 1 633 (-) kSEK intern fakturering från Hemnet AB. Erhållet koncernbidrag 8 343 (2 761) kSEK är lämnat av Hemnet Holding AB.

Not M7 Händelser efter rapportperiodens slut

Vid en extra bolagsstämma den 1 mars 2021 beslutades om en sammanläggning av aktier, varvid 15 befintliga aktier av bolagets samtliga aktieklasser (serie A, B, C, D, E, F) sammanlades till 1 aktie. Vid extrastämman beslutades även att byta bolagskategori för moderbolaget från privat till publikt aktiebolag samt en ändring av bolagsnamnet till Hemnet Group AB (publ).

Inga andra händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som haft någon väsentlig inverkan på verksamheten eller bedömningar och antagande som använts vid upprättande av årsredovisningen.

Not M8 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 245 109 654
Balanserat resultat	-124 629 692
Årets resultat	-5 507
	1 120 474 455
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att i ny räkning överförs kronor	1 120 474 455

Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen

ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 9 april 2021 för fastställelse.

Stockholm 22 mars 2021



Håkan Erixon
Styrelseordförande



Cecilia Beck-Friis
Verkställande direktör



Anders Edmark
Styrelseledamot



Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot



Christopher Caulkin
Styrelseledamot



Håkan Hellström
Styrelseledamot



Nick McKittrick
Styrelseledamot

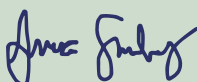


Pierre Siri
Styrelseledamot



Tracey Fellows
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag
som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB



Anna Svanberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemnet Group AB, org.nr 559088-4440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemnet Group AB för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte

om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hemnet Group AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av

säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anna Svanberg
Auktoriserad revisor





Klarabergsgatan 60 · 111 21 Stockholm