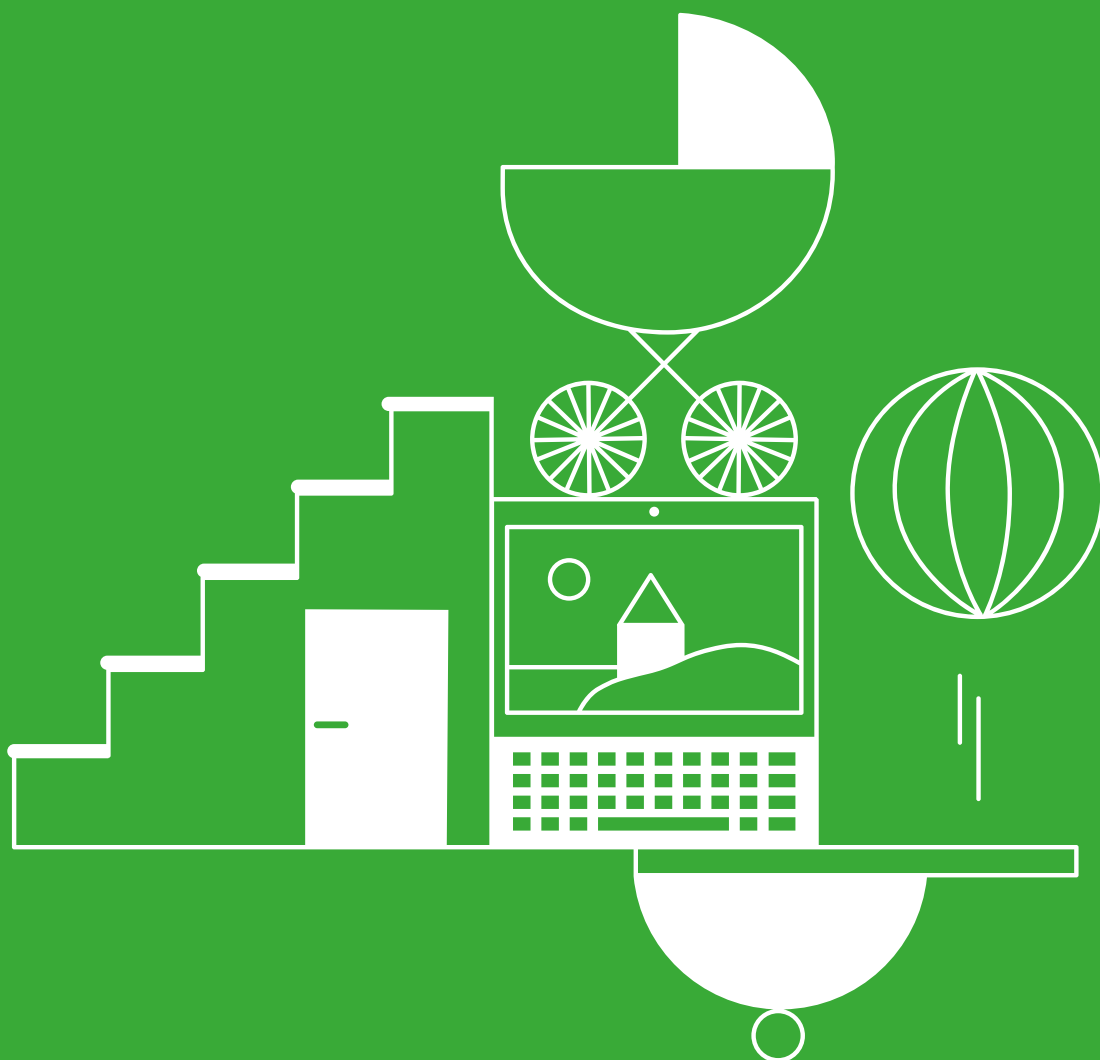


Verksamhetsberättelse för Hemnet Service HNS AB

.....

Inklusive årsredovisning 2017 för Rob R HoldCo AB



Verksamhetsberättelse för Hemnet Service HNS AB

Hemnet – Sveriges största bostadssajt

Via mobilen, plattan eller datorn kommer varje vecka 2,8 miljoner unika besökare till Sveriges största bostadssajt. Vissa letar efter något på landet, andra efter ett hem mitt i smeten. Med så många besökare vore det konstigt om Hemnet inte var en naturlig expert för bostadsmarknaden. Tack vare detta kan Hemnet regelbundet leverera nya, spännande insikter om den svenska bostadsmarknaden – vilket varje vecka leder till tidningsartiklar eller nyhetsinslag.

Vi har inga planer på att dra ner på tempot, utan kommer fortsätta jobba mot vårt mål att göra bostadsaffären enklare för alla.



Läsanvisningar till verksamhetsberättelsen för Hemnet Service HNS AB och årsredovisningen för Rob R HoldCo AB

Verksamhetsberättelsen avser Hemnet Service HNS AB. Årsredovisning för Rob R HoldCo AB (sidorna 18–48) avser perioden 2 december 2016–31 december 2017. Eftersom detta är första räkenskapsåret presenteras endast siffrorna för det förlängda räkenskapsåret och några jämförelsesiffror presenteras inte.

Den 9 januari 2017 förvärvade Rob R HoldCo AB¹⁾ via sitt indirekta dotterbolag Rob R Holding AB den tidigare Hemnetkoncernen innefattande Hemnets moderbolag Hemnet Sverige AB och dess verksamhetsdrivande bolag Hemnet Service HNS AB. Därmed ingår den tidigare Hemnet koncernens resultat för perioden 9 januari 2017–31 december 2017 varmed Rob R Holding ABs koncernredovisning inte återspeglar hela Hemnets räkenskapsår och resultat.

Rob R HoldCo ABs årsredovisning har upprättats enligt det internationella redovisningsregelverket IFRS (International

Financial Reporting Standards) vilket medför justeringar jämfört med redovisning enligt svensk redovisningsstandard. Effekterna vid tillämpningen är särskilt stora i samband med ett förvärv då förvärvskostnader redovisas i resultaträkningen. Totalt har Rob R HoldCos koncernresultaträkning belastats med förvärvs- och emissionskostnader på 33,6 Mkr. Dessa kostnader är att betrakta som kostnader av engångskaraktär.

Eftersom jämförelsesiffror saknas för koncernen kommer de jämförelser och historiska trender som speglas i verksamhetsberättelsen att avse Hemnet Service HNS AB. För en komplett jämförelse av den verksamhetsdrivande verksamheten hänvisas till Hemnet Service HNS ABs årsredovisning som upprättas enligt redovisningsregelverket K3.

¹⁾ Till bolagsstämman den 11 april 2018 har förslag om ändring av bolagsordning med avseende på firmaändring till Hemnet Group AB lagts fram.

Hemnet i korthet

323

miljoner i omsättning 2017

2,8

miljoner besökare i
snitt per vecka 2017

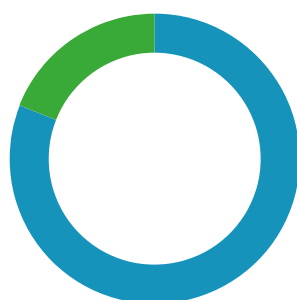
220

tusen annonserade
bostadsobjekt¹⁾

40

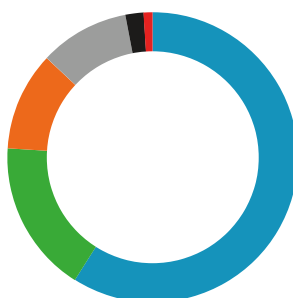
miljoner timmar spenderades
på Hemnet under 2017

Trafik – besök (%)



● App och webb mobil (mobil + tablet) 81
● Webb desktop 19

Ägarfördelning Rob R Hold Co AB (%)²⁾



● General Atlantic 59
● Merro 17
● Care of Hemnet 11
● Mäklarsamfundet 10
● Fastighetsmäklarförbundet (FMF) 2
● Ledande befattningshavare 1

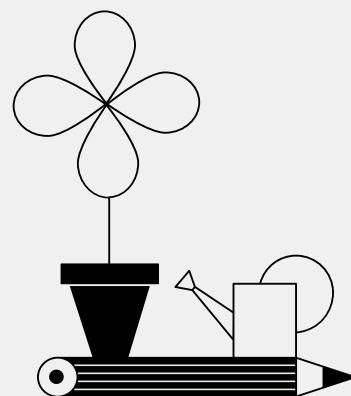
Innehåll

Verksamhetsberättelse för
Hemnet Service HNS AB

Hemnet i korthet.....	1
Året i siffror.....	2
Vd-ord.....	4
Bostadsmarknaden.....	6
Om Hemnet.....	8
Styrelse.....	14
Ledning.....	16

Årsredovisning 2017 för
Rob R HoldCo AB

Förvaltningsberättelse.....	18
Finansiella rapporter.....	20
Noter.....	24
Moderbolaget.....	38



Verksamhet och ägarförhållanden

Den huvudsakliga verksamheten bedrivs i koncernbolaget Hemnet Service HNS AB (Hemnet). Hemnets moderbolag Hemnet Sverige AB ägs indirekt av toppmoderbolaget Rob R HoldCo AB som i sin tur ägs av General Atlantic och Merro med flera.

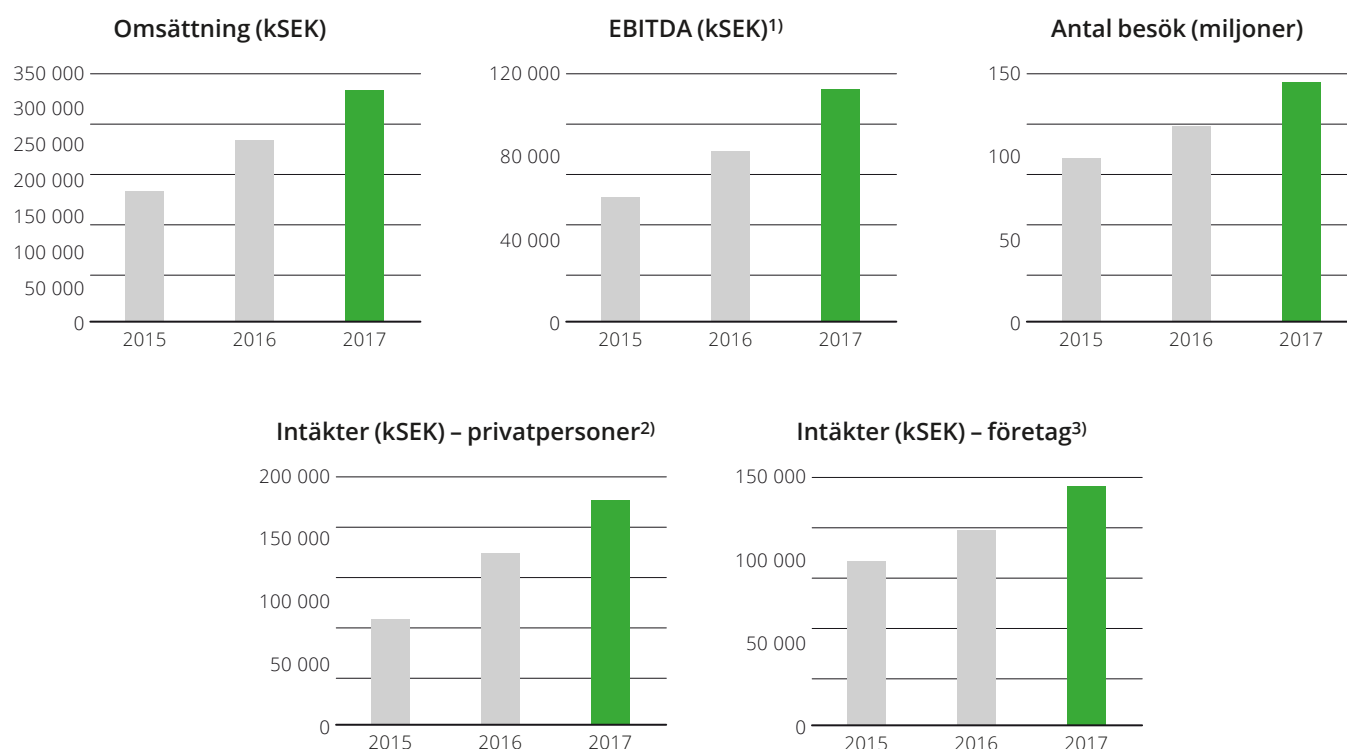
¹⁾ Det totala antalet objekt består av 190 000 begagnade och 30 000 nyproducerade bostäder. Avser endast Sverige.

²⁾ Som indirekt äger Hemnet Service HNS AB

Året i siffror

Under 2017 fortsatte Hemnets intäkter och vinst att öka från tidigare år. Ett starkt erbjudande till samtliga målgrupper gjorde att Hemnet kunde dra nytta av det ökade intresse som präglade bostadsmarknaden under slutet av 2017. Ökningen av såväl trafik till hemnet.se som inflödet av nya objekt var betydande. Fler annonserade objekt, en prisjustering samt högre försäljning av produkter till företag bidrog tydligt till de ökade intäkterna.

Samtliga uppgifter avser helårssiffror för 2017



Resultaten avser Hemnet Service HNS AB.

¹) EBITDA är resultat före finansiella kostnader, skatter och avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar.

²) Objektsannonser.

³) Produkter för mäklare, bostadsutvecklare och andra annonsörer.



Vd-ord

.....

Hemnet är en av få verkliga destinationer på nätet i Sverige. Det märkte jag inte minst när jag i höstas tillträdde som ny vd. Det var då många som hörde av sig och berättade hur mycket Hemnet betydde för just dem. Det är få förunnat att uppleva den hängivenhet och entusiasm som kopplas ihop med vårt varumärke. Jag skulle beskriva Hemnet som ett stort bolag utåt men ett litet bolag inåt. Stort för att det är ett etablerat och välkänt varumärke som många har en stark relation till. Litet på grund av att vi inte är fler än knappt 80 personer som arbetar tätt tillsammans. Organisationen bygger på starka värderingar och vi har passion för det vi gör.

2017 i backspegeln

Resultatet för 2017 visar på styrkan i Hemnets affärsmodell och utgör också en stabil grund att bygga vidare på. Under året annonserades nästan 220 000 bostäder på Hemnet, vilket är en ökning med 16 procent från 2016. Även Hemnets trafik fortsatte att växa, totalt med 31 procent. Intäkterna uppgick till 323 miljoner kronor, vilket är en ökning med 27 procent från 2016. Utöver intäkterna från objektsannonsering ökade även reklamintäkterna och försäljningen av tilläggsprodukter för mäklare. Denna ökning skedde utan motsvarande tillväxt i kostnader, vilket är ett kvitto på skalbarheten i Hemnets affärsmodell. Resultat före finansiella poster blev 108 miljoner kronor.

Samtidigt som bolaget har levererat tillväxt i trafik och intäkter har 2017 varit ett på många sätt unikt år med flera större förändringar. I och med ny ägarstruktur förändrades såväl styrelsens och ledningsgruppens sammansättning, en ny organisation lanserades och en ny strategisk inriktning har börjat implementeras. Dessutom har vi genomfört ett antal tekniska projekt för att stärka vår plattform.

Prioriteringar och riktning framåt

Tillsammans med mina kollegor i ledningsgruppen har jag under hösten primärt fokuserat på två områden. Det första handlar om kundfokus. Relationen och förståelsen för mäklarna är en grundbult i att fortsätta bygga Hemnets affär. Vi behöver bli bättre på att förstå mäklarens vardag och hur Hemnet kan hjälpa dem att utveckla deras verksamhet. Vi har redan haft många spännande och lärorika möten tillsammans med dem, och arbetet som vi påbörjat kommer att fortsätta även under 2018. Det andra området är uppdateringen av bolagets strategi, som varit ett samarbete mellan styrelse, ledning och anställda. Den bygger på Hemnets nuvarande styrkor och hur de kan användas för att fortsätta göra Hemnet till en ännu tydligare partner, och därmed förenkla bostadsaffären.





Hemnets ledningsgrupp.

Med denna uppdaterade inriktning vill vi ha ett ökat fokus på valfrihet i de produkter vi utvecklar och erbjuder. I samband med detta har vi även uppdaterat vår vision och våra värderingar för att bättre spegla vår resa framåt.

En bostadsmarknad i förändring

Utanför Hemnets väggar har hösten också präglats av förändringar. Efter flera år med i princip obruten uppgång på bostadsmarknaden förändrades förutsättningarna snabbt under slutet av sommaren. Utbudet på Hemnet ökade kraftigt och priserna på bostäder började falla över hela landet. En oro bland såväl köpare, säljare och banker gjorde att marknaden på kort tid gick från att vara säljarens till köparens. Om detta är en långvarig trend eller endast något tillfälligt återstår att se.

Från branschinitiativ till tillväxtbolag

Under 2018 fyller Hemnet 20 år. När branschen under 1998 gick samman för att lansera initiativet Hemnet var det ett innovativt och modigt drag. I tidningsartiklar från den här tiden går det att läsa om hur tidningsbranschen siade om fortsatt framgång för bostadsannonsering i dagstidningarna, och att

Hemnet skulle fungera som ett komplement till detta. I dag vet vi att Hemnet är den självklara marknadsplatsen för att annonsera bostäder. Vi är nu på väg att gå från det som en gång kallades för branschinitiativ till att bli ett tillväxtbolag som arbetar med att utveckla produkter och tjänster som förenklar bostadsaffären. Vikten av vårt nära samarbete med mäklarkåren består, liksom vår förmåga att ständigt utveckla och utmana oss själva.

Tillsammans med alla duktiga medarbetare ser jag fram emot att fortsätta vår spännande resa under 2018.

Cecilia Beck-Friis,
vd Hemnet Service HNS AB

Bostadsmarknaden

Med en majoritet av alla objekt som läggs ut till försäljning och 2,8 miljoner unika besökare per vecka sitter Hemnet på värdefull data kring utvecklingen på bostadsmarknaden som är av intresse för en bred målgrupp av bostadsintressenter. Det stora intresset från media skapar positiv publicitet för Hemnet och bygger företagets position som en naturlig expert för bostadsmarknaden. Utvecklingen för antal publicerade bostäder, försäljningshastighet och utropspriser har också en direkt påverkan på Hemnets finansiella resultat. Hemnet analyserar därför löpande utvecklingen på bostadsmarknaden och kommunicerar dessa insikter till media och allmänheten.

Bostadsmarknaden 2017 inleddes med stigande priser under årets första månader. Men i augusti sköt utbudet för bostads-

rätter i höjden och marknaden kylde av kraftigt, särskilt i storstadsområdena. Anledningen till att utbudet ökade så pass kraftigt var dels en ökning av antalet publicerade objekt som låg ute till försäljning, och dels att nivån för nyproduktion av lägenheter var rekordhög.

I slutet av 2017 backade bostadspriserna på bred front i Sverige. Enligt Svensk Mäklarstatistik var bostadspriserna i december negativa på tre månaders sikt i Stockholm, Göteborg och Malmö för både villor och bostadsrätter. Störst var nedgången i centrala Stockholm där bostadsrättspriserna backade med åtta procent.

Bostadsmarknaden i siffror jämfört med 2016

+24%

570 miljarder kronor totalt utropspris

+10%

54 138 villor har lagts ut till försäljning

+16%

220 000 totalt antal objekt annonserade

+31%

1 miljard totalt antal klick

+14%

107 459 bostadsrätter till försäljning

”Att få jobba med en produkt som så många svenskar använder och har nytta av dagligen, och att kunna göra livet lite bättre och enklare för dem varje dag”

Anställd om att jobba på Hemnet

I slutet av 2017 lanserade Hemnet Köparbarometern, en undersökning som mäter bostadsköparens prisförväntningar. Syftet med undersökningen är att ta tempen på bostadsmarknaden och ge en fingervisning om hur utvecklingen kan se ut framöver.

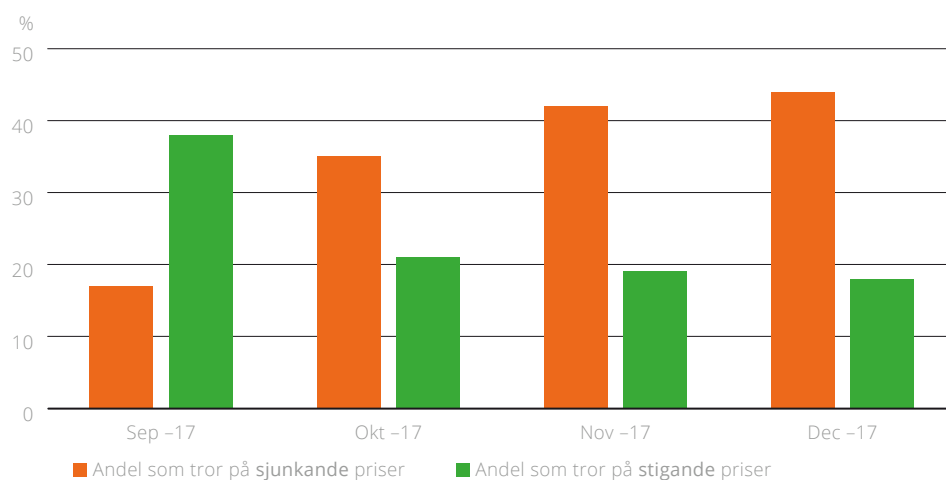
Det är tydligt att köparna blev betydligt mer pessimistiska under hösten. Enligt Köparbarometern trodde 38 procent av köparna på stigande bostadspriser, och 17 procent trodde på sjunkande bostadspriser i september. I december hade andelen som trodde på stigande priser halverats (18 procent) och andelen som trodde på sjunkande priser mer än fördubblats (44 procent).

Intresset för Köparbarometern har varit stort och resultat från undersökningen har publicerats i bland annat Svenska Dagbladet, Dagens Industri, Affärsvärlden och Aftonbladet.

Trots den avkylda marknaden har intresset för bostäder mätt i unika besökare per vecka på Hemnet ökat med 13 procent och landade i snitt på 2,8 miljoner besökare. Även antalet publicerade bostadsannonser på Hemnet ökade med 13 procent. Hemnets trafik ökade betydligt under året och nådde över 1 miljard klick till bostadsannonser på Hemnet.

Hur marknaden kommer att utvecklas under 2018 är svårt att bedöma. Låga räntor, god konjunktur och hög sysselsättning talar för fortsatt stabila priser medan ett högt utbud och en mättad marknad för nyproduktion är kvarstående frågetecken.

Köparbarometern: Hur har bostadsköparnas framtidstro utvecklats?



Om Hemnet



Hemnet är Sveriges största bostadssajt och lockar besökare via datorer, plattor och mobiler.

Den mest populära sajten för köpare och säljare

Varje vecka besöker drygt 2,8 miljoner personer Hemnet och tillsammans gör de nästan över en halv miljard sökningar. Den stora trafiken till trots fortsätter Hemnet ständigt att slå nya rekord och 2017 ökade trafiken mätt i antal besök med 31 procent jämfört med året innan tack vare både fler och mer aktiva besökare.

En tjänst med stor räckvidd

Det är inte bara på desktop Hemnet slår rekord. Varje dag använder upp till 830 000 unika användare Hemnets app. Trafiken på Hemnets mobila sajt, som under året blev helt responsiv, ökade under 2017 med 37 procent.

Ett självklart val för fastighetsmäklarna

Under 2017 annonserades nästan 220 000¹⁾ objekt på Hemnet, vilket är merparten av det mäklade utbudet i Sverige, och fyra av fem bostadsköpare hittade sin bostad på Hemnet.

En enorm inspirationskälla för bostadsintresserade

Även för den som inte ska köpa eller sälja en bostad är Hemnet synonymt med bostadsmarknaden och inspirationsurfande. Under 2017 tillbringade Hemnetbesökarna totalt 40 miljoner timmar på Hemnet.

Den bästa söktjänsten

2017 utsåg tidningen Internetworld Hemnet till Sveriges bästa söktjänst för bostäder – precis som de gjorde 2016 och 2015.

En källa till kunskap och analys

Under 2017 figurerade Hemnet över 6 000 gånger i ledande dags- och morgontidningar. Utöver detta var det även ett stort genomslag i både TV och radio.

¹⁾ Det totala antalet objekt består av 190 000 begagnade och 30 000 nyproducerade bostäder.

Hemnet grundas av de sex aktörerna Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling – de två branschorganisationerna FMF och Mäklarsamfundet samt Dagens Nyheter och Göteborgs-Posten – för att skapa en annonsplats för bostadsobjekt. 1400 mäklare var med vid starten.

1998

2005

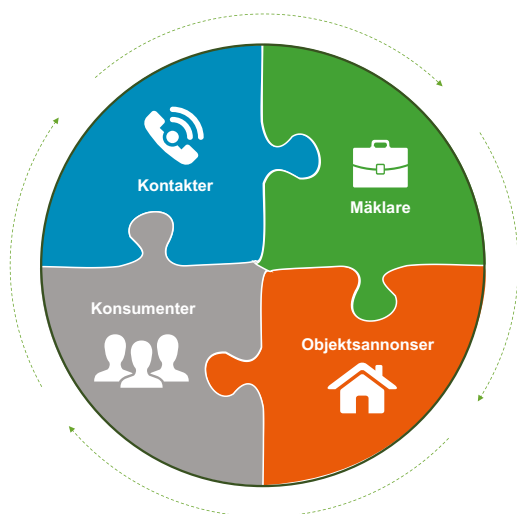
Hemnets första kontor öppnar i Stockholm. Antal besök på sajten var vid den här tidpunkten uppe i över en miljon per vecka.

**”Jag har kollegor som jag trivs
mycket bra med. Vi har tillit
till varandra och behandlar
varandra med respekt.”**

Anställd om att jobba på Hemnet

AFFÄRSMODELL

Hemnet är den största portalen för bostäder i Sverige och en viktig del av bostadsaffären för alla inblandade målgrupper; säljare, köpare och mäklare. Balansen mellan alla parter intressen är central i Hemnets affärsmodell och driver den kontinuerliga utvecklingen av Hemnets tjänst. Utöver att vara den mest besökta bostadsportalen i Sverige har Hemnet också i princip alla mäklare som samarbetspartners, vilket praktiskt taget skapar ett komplett utbud av bostäder.



Hemnet tar inte betalt från konsumenter för att få tillgång till det utbud av bostäder som sajten erbjuder. Varje vecka kommer miljontals säljare, köpare och drömmare till Hemnet för att få den bästa bilden av vad som finns på marknaden. Den stora trafik som konsumenterna genererar är grunden för de intäktströmmar som bolaget skapar.

En stor del i Hemnets framgångsrika affärsmodell är att bygga på de nätverkseffekter som en sajt som Hemnet genererar. I korthet innebär detta att alla köpare vill vara där säljarna är, och alla säljare vill vara där köparna är. Just bostadsaffären tillhör en av de största transaktionerna vi gör i livet och därför är värdet i att se hela utbudet och ha tillgång till hela efterfrågan extra stor.

Hemnet har tre huvudsakliga kundgrupper för sina produkter. Till att börja med betalar bostadssäljaren en avgift för att publicera sin annons på Hemnet. Vidare tillhandahåller Hemnet olika produkter för mäklarkontor, både för att bättre annonsera sina objekt och för att bygga sina varumärken gentemot konsumenter. Slutligen genererar Hemnet intäkter från övriga annonsörer. Dessa köper olika typer av annonsprodukter på Hemnet, både bannerannonsering och specialiserade produkter för bostadsutvecklare och banker, exempelvis Bankkalkylen.

Utbudet på sajten breddas och
inspirationssidorna grundas.

2006

2007

Under hösten lanseras Hemnets
första egna tekniska plattform.

HEMNETS PRODUKTER OCH MÅLGRUPPER

I vår strävan att möta behovet hos våra målgrupper har Hemnet de senaste åren utvecklat ett antal produkter kopplade till bostadsmarknaden.

Den huvudsakliga produkten är Hemnets tjänster för att hitta bostäder. Här möter potentiella köpare i princip hela utbudet av mäklade bostadsobjekt samt nybyggnation från ledande bostadsutvecklare. Produktutvecklingen fokuseras både på att förbättra och utveckla själva söktjänsten, till exempel genom sökfilter och geografiska sökområden, och att utveckla hur bostadsobjekten presenteras. Under 2017 lanserades till exempel grafer som på ett enkelt sätt visar prisutvecklingen i det relevanta området. Utöver söktjänsterna innehåller Hemnet även flera andra tjänster för konsumenter som är kopplade till bostadsaffären såsom artiklar, rapporter och guider.

Hemnets produkter för mäklare utgår från verktyget Kundportalen. För registrerade kunder i form av mäklare finns här möjlighet att administrera sina objekt, få tillgång till statistik

och hantera köp av de produkter som finns tillgängliga. Hemnets betalprodukter för mäklare syftar till att ge mäklarföretaget en möjlighet att använda Hemnet som marknadsföringskanal, bland annat genom produkter som ger extra exponering till specifika objekt. Utvecklingen av nya produkter fortgår parallellt med förbättring av funktionaliteten i mäklarnas dagliga arbete med Kundportalen.

Hemnet utvecklar även produkter för övriga annonsörer, främst banker och bostadsutvecklare. Flertalet ledande banker ingår i vår Bankkalkyl där potentiella köpare enkelt kan utvärdera sin månadskostnad och kontakta banker för lånelöfte. För bostadsutvecklare finns ett flertal olika produkter för att exponera sina objekt på Hemnet.

Bostadsmarknaden har ett stort allmänintresse och behovet av uppdaterad data och analys är ständigt ökande. För både mäklare och journalister erbjuder Hemnet verktyg för att underlätta kunskapsinhämtningen, bland annat genom den populära Klicktoppen som rankar de populäraste objekten varje vecka.



Köpare



Mäklare HK



Mäklare kontor



Mäklare



Säljare

Ny vd tillträder med uppdraget att bygga upp en ny organisation.
En egen försäljningsavdelning skapas och ny affärsplan utarbetas.
Den första appen för Iphone lanseras.

2009

2010

I februari lanseras Mäklartipset – den första betalprodukten för mäklare. Senare samma år lanseras även första apparna för Android och Ipad.

**”Värmen, hjärtat, engagemanget.
Vi har en stor uppgift att
hjälpa svenska folket hitta sina
drömbostäder.”**

Anställd om att jobba på Hemnet

INTÄKTSSTRÖMMAR

Hemnet får sina intäktsströmmar från tre huvudsakliga kundgrupper: bostadssäljare, mäklarkontor och övriga annonsörer. De tre kundgrupperna varierar i sina behov och därmed erbjuder Hemnet olika produkter för dem.

Bostadssäljarna står för den enskilt största intäkten som kommer från bostadsannonsering. En säljare betalar för att lägga upp sin annons på Hemnet. Betalda annonser introducerades 2013. Annonsens kostnad beror på objektets utgångspris och varierar mellan 600 och 2100 kronor inklusive moms. Objektintäkterna uppgick 2017 till 179 miljoner kronor, en ökning med 31 procent från 2016. Utöver ökat inflöde av nya annonser gjordes under året en prisjustering som bidrog positivt till resultatet. Bostadssäljare sluter före publiceringstillfället ett avtal med Hemnet, och administrationen av såväl avtal som annons sköts av den enskilda mäklaren.

Mäklarkontoren erbjuds en större variation av produkter. Här ingår både produkter för att marknadsföra enskilda objekt, för att stärka sitt eget eller kontorets varumärke och för att hitta nya säljare. Mäklarkontoren köper sina produkter via Hemnets verktyg för mäklare, Kundportalen.

Övriga annonsörer innefattar annonsörer som på något sätt är kopplade till bostadsmarknaden, såsom bostadsutvecklare och bolånegivare, men även annonsörer från andra branscher som vill marknadsföra sig för Hemnets köpstarka publik. Hemnet arbetar både med mediabyråer och direkt med annonsörer. För bostadsutvecklare och banker finns, förutom annonslösningar, även specifika produkter som säljs på prenumerationbasis, exempelvis Bankkalkylen. Totalt växte intäkterna från företag, som inkluderar både mäklarkontor och övriga annonsörer, med 23 procent under 2017.

Hemnet får sin första CTO. I mitten av mars samma år lanseras den nya webbplatsen på ny teknisk plattform.

2011

2013

Hemnet börjar för första gången att ta betalt för bostadsannonsering. Priset är en fast summa på 600 kr per objekt.

HEMNETS VÄRDERINGAR

Hemnet är ett värderingsdrivet bolag med ett stort hjärta. Trots att vi idag vuxit till närmare 80 medarbetare finns fortfarande känslan av ett mindre företag kvar i grunden. Hemnets medarbetare är ett energifyllt och relativt ungt gäng med en stark gemenskap och ett inkluderande sätt att vara. Hemnet är ett jämställt bolag med en tydlig majoritet kvinnor i ledningsgruppen och en relativt jämn könsfördelning över bolaget i stort.

På Hemnet värdesätter vi våra medarbetare högt och vi mäter kontinuerligt hur nöjd man är med Hemnet som arbetsgivare. Under ett visionsarbete som genomfördes hösten 2017 bad vi Hemnets anställda förklara vad som motiverar dem att gå upp på morgonen och gå just till Hemnet. Deras svar finns citerade runtom i årsredovisningen.

Under hösten 2016 arbetade en förtroendevald referensgrupp fram grunden till vad som idag är Hemnets värderingar. Vi har fortsatt att arbeta med värderingarna över tid. De speglar vår kultur och det vi värdesätter samt hjälper oss att navigera när vi behöver fatta rätt beslut. Värderingarna är kärnan i vår identitet och visar hur vi vill vara och arbeta.

**”Det jag bygger hjälper
alla svenskar.”**

Anställd om att jobba på Hemnet

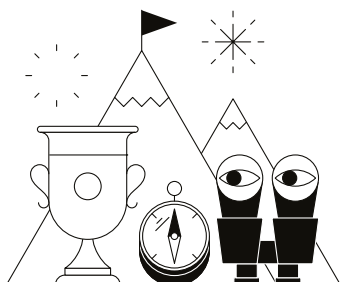
Betalningsmodellen ändras från en fast avgift till en betalningstrappa baserad på utgångspris. Schibsted lägger ett bud på Hemnet om 1,5 miljarder kronor.

2015

2016

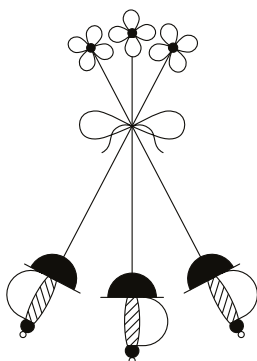
Hemnet fortsätter att slå besöksrekord och har nu upp till 3 miljoner unika besökare i veckan. Året präglas av ett eventuellt uppköp som granskas av konkurrensverket. I augusti får Schibsted avslag på uppköpet och Hemnet är återigen till salu. I slutet av året läggs ett nytt bud på Hemnet av de två aktörerna General Atlantic och Merro. Budet uppgår till 2 miljarder kronor och i december samma år går affären igenom.

Hemnets värderingar



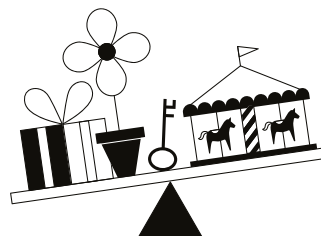
Vi vågar och vinner

För att lyckas bryter vi både ny mark och lär oss av andras lösningar. Vi testare snarare än tycker och är bekväma med att ta risk. Vi arbetar för att nå mätbara resultat och firar gärna stort och smått.



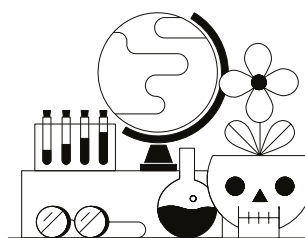
En för alla – alla för en

Vi hjälper varandra till framgång och delar med oss av tid och kunskap. Var och en tar ansvar för att jobbet blir gjort och för sin egen och gruppens utveckling. Vi är ett team och vågar prata direkt med varandra.



Kundrelationer bygger vår affär

Vi brinner för att förstå våra kunders beteenden, behov och förväntningar. Vi vet att vår affär stärks av våra nöjda kunder. Nyckeln till vår framgång är att vi lyckas balansera olika kunders intressen.



Förändring föder framgång

Vi utmanar oss själva att utvecklas och att arbeta smartare. Vi är modiga och förändrar attityder, synsätt eller arbetssätt när det behövs. Misstag och framgång är något vi lär oss av längs vägen.

De nya ägarna tillträder och under hösten utses Cecilia Beck-Friis som ny vd. För första gången blir Hemnet.se 100 procent responsiv och nytt besöksrekord med 3,3 miljoner unika besökare per vecka nås.

2017

2018



Styrelse

STYRELSE HEMNET SERVICE HNS AB, HEMNET SVERIGE AB OCH ROB R HOLDCO AB

Håkan Erixon, Ordinarie ledamot och styrelseordförande

Född 1961. Civilekonom Internationell ekonomi från Göteborgs universitet. Är idag styrelseordförande i Hemnet Service HNS AB, Capacent samt styrelseledamot i Vattenfall och Alfvén & Didrikson Invest. Tidigare medlem i bolagskommittén på Nasdaq OMX Stockholm, ordförande i Orio AB, Director på Merrill Lynch, Vice Chairman av investment banking på UBS och senior rådgivare inom Corporate Finance till Regeringskansliet.

Christopher Caulkin, Ordinarie ledamot

Född 1980. Ingenjörsexamen från Cambridge University och masterexamen i finans från London Business School. Principal på General Atlantic med fokus på investeringar inom sektorerna internet och teknologi. Styrelseledamot i Studio Moderna och Typeform och med tidigare erfarenhet från Boston Consulting Group och investeringsfirman Warburg Pincus.

Henrik Persson, Ordinarie ledamot

Född 1974. Företagsekonom från Lunds universitet och International Business Strategy på The London School of Economics and Political Science. Tidigare Head of Investments på Kinnevik. Henrik är en erfaren investerare inom marknadsplatser och radannonsering på internet och har bland annat investerat i Avito, Zalando, Rocket Internet och Quikr. Styrelseledamot i Zooplus. Medgrundare och investeringsansvarig på Merro Partners, som är delägare i Rob R HoldCo AB.

Pierre Siri, Ordinarie ledamot

Född 1974. Tidigare vd och investerare i Blocket och Hitta.se, liksom i andra bolag såsom klart.se, Northcube, eltiempo.es och dubicars.com. Investerare och rådgivare på Propertyfinder, den ledande bostadsportalen i Mellanöstern. Medgrundare av Merro Partners, som är delägare i Rob R HoldCo AB.

Erik Olsson, Ordinarie ledamot

Född 1969. Fastighetsmäklare sedan 1989. Grundare av, och vd för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Styrelseordförande i Fastighetsmäklarförbundet FMF. Grundare av, och styrelseordförande i Bättre Bolån. Erik är även delägare i Residence fastighetsmäklari/Christies International Real Estate.

Anders Edmark, Ordinarie ledamot

Född 1959. Fastighetsmäklare sedan 1982. Grundare och vd för Mäklarhuset Örnköldsvik. Styrelseordförande i Mäklarsamfundet. Anders är även styrelseledamot i SAH Invest samt styrelsesuppleant i Svensk Mäklarstatistik.

Jörn Nikolay, Ordinarie ledamot

Född 1978. Masterexamen från Otto Beisheim Graduate School of Management. Managing Director och ansvarig för Münchenkontoret på General Atlantic. Jörn är en erfaren investerare inom internetsektorn med fokus på marknadsplatser och radannonser. Han sitter i styrelsen för FlixBus, NUCOM Group och Kauferportal och har tidigare erfarenhet från investeringsfirman TA Associates.

Magnus Miramadi, Suppleant

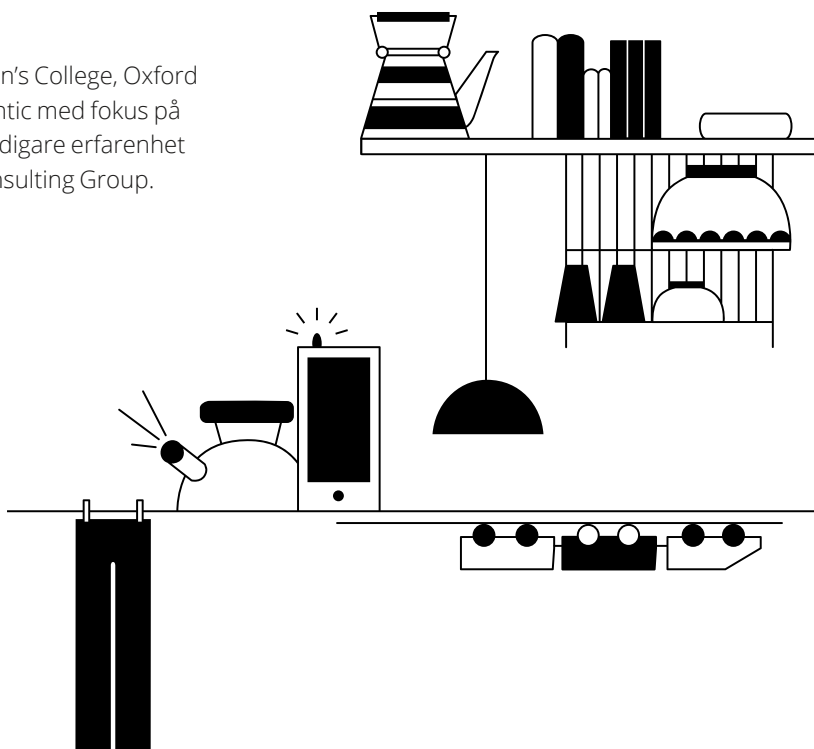
Född 1974. Fastighetsmäklare sedan 2001, vd och grundare på mäklarföretaget MOHV. Tidigare försäljningschef på Erik Olsson fastighetsförmedling, franchisetagare på Fastighetsbyrån i Malmö. Styrelseledamot i Plus Bolån, Fastighetsmäklarförbundet FMF och Svensk Mäklarstatistik.

Håkan Hellström, Suppleant

Född 1958. Vice ordförande i Mäklarsamfundet och styrelseordförande i Svensk Fastighetsförmedling. Håkan är även styrelsesuppleant i Svensk Mäklarstatistik, delägare och vd för Svensk Fastighetsförmedling Sydost samt ledamot i Linnéakademien för Vetenskap och Näringsliv.

Thomas Hussey, Suppleant

Född 1988. Masterexamen från The Queen's College, Oxford University. Vice President på General Atlantic med fokus på sektorerna internet och media. Tom har tidigare erfarenhet från 21st Century Fox och The Boston Consulting Group.



Ledning



Cecilia Beck-Friis, Vd

Född 1973. Cecilia har studerat på Berghs school of communication och IFL Handelshögskolan. Hon är styrelseledamot i Paradox Interactive. Vd på Hemnet sedan oktober 2017. Hon har 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom mediebranschen där hon utvecklat produkter, affärer och arbetat med den digitala omställningen, däribland som vice vd på TV4 samt Chief Digital Officer på Bonnier Broadcasting.



Anna Lagerborg, Vice vd och teknikchef

Född 1966. Systemutvecklare från Stockholms universitet. Anna har drygt 20 års erfarenhet av ledande roller inom produktutveckling, från bolag som NetEnt, Intellecta, Alice Systems, Birdstep, Spray och EssNet. På Hemnet sedan hösten 2015, vice vd sedan hösten 2017.



Ninni Mörch, Ekonomichef

Född 1974. Ekonomie Magister från Stockholms universitet. Ninni har bakgrund som revisor på PwC och därefter 15 års erfarenhet som ekonomichef för mediaföretag och webbportaler, bland annat Spray och Passagen. Ekonomichef på Hemnet sedan oktober 2010.



Erik Segerborg, Strategi- och marknadschef

Född 1985. Master i nationalekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Erik var tidigare grundare av, och vd för den ryska bostadssajten Domofond.ru. Under drygt fyra år arbetade Erik på Rysslands största köp- och säljsajt, Avito.ru. Där avslutade han sin tid som vice vd. Erik har en bakgrund som managementkonsult på McKinsey & Co. Anslöt till Hemnet under hösten 2017.



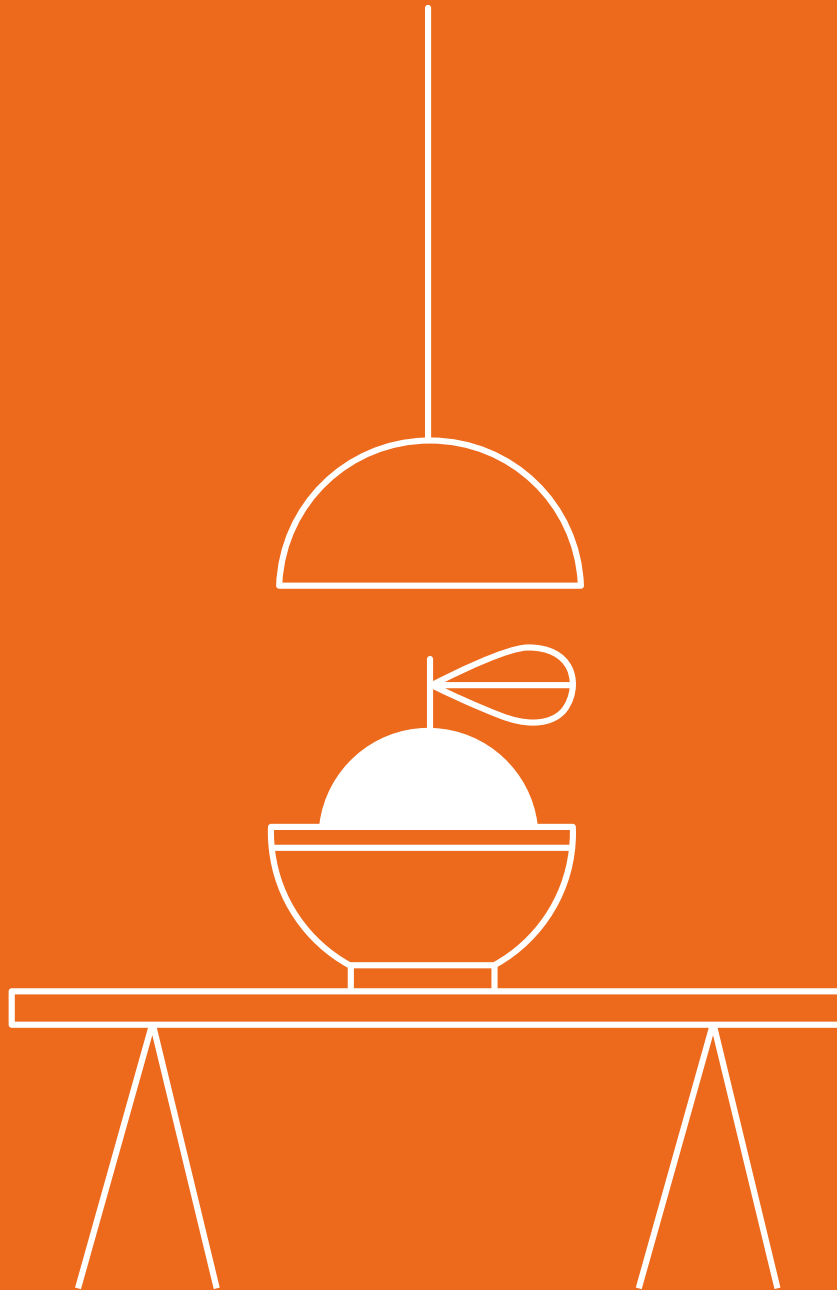
Pierre Bergström, Försäljningsdirektör

Född 1972. Ekonomie Magister från Mittuniversitet. Pierre har närmare 20 års erfarenhet av ledande befattningar inom försäljning och kommer närmast från Schibsted där han varit försäljningsdirektör för Svenska Dagbladet. Han har även haft ledande befattningar inom Manpowerkoncernen. På Hemnet sedan hösten 2017.



Caroline Thomasdotter, HR-chef

Född 1985. Personalvetare från Karlstad universitet. Caroline har flera års erfarenhet inom HR på börsnoterade tillväxtbolag. Senast kommer hon från sportspelsleverantören Kambi där hon var globalt ansvarig för Talent Acquisition. HR-chef på Hemnet sedan oktober 2017.



Rob R HoldCo AB

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31

Förvaltningsberättelse för Rob R HoldCo AB

Verksamheten

Rob R HoldCo AB är moderbolag i koncernen och bildades 2 december 2016 och denna koncernredovisning återspeglar därmed det förlängda räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31. Då detta är den nya koncernens första verksamhetsår så återfinns inga jämförelsesiffror för 2016.

Den huvudsakliga verksamheten i koncernen bedrivs i koncernbolaget Hemnet Service HNS AB. Hemnet skall bedriva den av mäklare, besökare och annonsörer mest uppskattade och besökta marknadsplatsen för bostäder och närliggande tjänster kring boende.

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

Hela koncernen följs upp som ett segment.

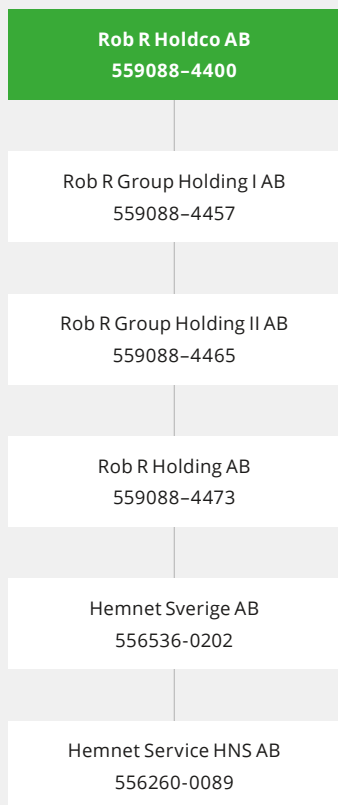
Bolagets säte är Stockholm.

Ägarförhållanden

General Atlantic RR BV är huvudägare i Rob R HoldCo AB och äger ca 59 procent av aktierna. Övriga ägare består av Merro Partners S.A./Sanutech Investments S.A som äger ca 17 procent av bolaget, Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB (556110-0636) som äger ca 10 procent, Fastighetsmäklarförbundet FMF AB (556177-2541) som äger ca 2 procent, Care of Hemnet AB (559104-6593) som äger ca 11 procent samt management som äger ca 1 procent av bolaget. För ytterligare information om ägarfördelning se not 30 Transaktioner med närstående.

Koncernstruktur

Nedan åskådliggörs koncernstrukturen. Samtliga bolag är 100 procent ägda.



Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Koncernen

Rob R HoldCo koncernen bildades 2 december 2016 och bestod vid koncernens bildande av bolagen Rob R HoldCo AB, Rob R Group Holding I AB, Rob R Group Holding II AB och Rob R Holding AB. Samtliga bolag var vid denna tidpunkt nybildade och det råder ett 100 procent ägande mellan bolagen. Den 9 januari 2017 förvärvade Rob R HoldCo AB Hemnetkoncernen innefattande bolagen Hemnet Sverige AB och Hemnet Service HNS AB.

Tillträdande ägare av Rob R HoldCo koncernen var investeringsbolaget General Atlantic, i partnerskap med konsortiet Merro samt Hemnets existerande ägare Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet som förvärvade samtliga aktier i Hemnet Sverige AB via det nybildade toppmoderbolaget Rob R HoldCo AB som indirekt via dotterbolaget Rob R Holding AB äger Hemnet Sverige AB. Samtliga aktieägare, det vill säga Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarförbundet, Svensk Fastighetsförmedling och Swedbank Fastighetsbyrå, hade dessförinnan sålt sina aktier i Hemnet Sverige AB men endast Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet valde att återinvestera i Rob R HoldCo AB.

Första konsolideringen i den nya koncernen sker per 31 december 2017. Koncernredovisningen är upprättad enligt redovisningsregelverket IFRS. Eftersom den verksamhetsdrivande Hemnetkoncernen förvärvades först 9 januari 2017 utgörs den konsoliderade resultaträkningen endast av den gamla koncernens resultat för en förkortad period 2017-01-09–2017-12-31. För att erhålla en bild över helårsresultatet för det verksamhetsdrivande bolaget hänvisas till Hemnet Service HNS ABs årsredovisning.

I samband med förvärvet att Hemnetkoncernen har en förvärvsanalys tagits fram i vilken immateriella tillgångar uppgående till 2 275,6 Mkr identifierats. Goodwill utgörs av 904 Mkr och varumärket utgör ett värde på 241,2 Mkr. Resterande övervärden motsvarar värdet på kundrelationer och den tekniska plattformen. Avskrivning sker på kundrelationer och teknisk plattform. Därtill sker årlig nedskrivningsprövning. Vid prövningen den 31 december 2017 fanns inga indikationer på nedskrivningsbehov för samtliga immateriella anläggningstillgångar.

Koncernen har i samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB tagit upp ett lån i Nordea, en så kallad Revolving Credit Facility. Högsta möjliga kredit uppgår till 625 Mkr varav 400 Mkr drogs i samband med förvärvet. Per den 31 december 2017 har 190 Mkr av krediten utnyttjats. I januari 2018 har ytterligare 160 Mkr av krediten utnyttjats. Som säkerhet för lånet har aktier och andelar i Hemnet Sverige AB samt varumärket pantsatts.

I koncernen finns en skuld (villkorad tilläggsköpeskilling) till Hemnet Sveriges tidigare ägare på 509,3 Mkr. Skulden avbetalas över tre år i tre lika stora delar och löper med marknadsmässig ränta. Första delen av tilläggsköpeskillingen reglerades i januari 2018.

Koncernens resultat har belastats med förvärvskostnader och rådgivningskostnader av engångskaraktär uppgående till 33,6 Mkr. Koncernens omsättning var 317 155 tkr. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till –23 178 tkr.

I mars 2017 lämnade Hemnets vd, Mats Brandt sin vd-post. Som tillförordnad vd från samma datum tillträdde Anna Lagerborg som även är Hemnets CTO. Den 1 oktober tillträdde Cecilia Beck-Friis som vd. Mats Brandt, Anna Lagerborg och Cecilia Beck-Friis har under året anställts i Rob R Holding AB som fakturerar Hemnet Service HNS AB för managementtjänster i enlighet med managementavtal.

Varje vecka besöker drygt 2,8 miljoner personer Hemnet.se samt i dess plattformar för Android och iOS och tillsammans gör de nästan över en halv miljard sökningar. Den stora trafiken till trots fortsätter Hemnet ständigt att slå nya trafikrekord och 2017 ökade trafiken mätt i antal besök med 31 procent jämfört med året innan tack vare både fler och mer aktiva besökare.

Det är inte bara på desktop Hemnet slår rekord. Varje dag använder upp till 830 000 unika användare Hemnets app. Trafiken på Hemnets mobila sajt, som under året blev helt responsiv, ökade under 2017 med 37 procent.

Under året annonserades nästan 220 000 bostäder på Hemnet, vilket är en ökning med 16 procent från 2016.

Med en mycket stor del av alla objekt och 2,8 miljoner unika besökare per vecka sitter Hemnet på värdefull data kring utvecklingen på bostadsmarknaden som är av intresse för en bred målgrupp av bostadsintressenter. Det stora intresset från media skapar positiv publicitet för Hemnet och bygger företagets position som en naturlig expert för bostadsmarknaden. Utvecklingen för 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.

Moderbolaget Rob R HoldCo AB

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag och annat lösöre samt tillhandahålla administrativa och finansiella tjänster för dessa bolag och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Under året har nyemissioner genomförts där såväl mäklarkåren, bolagets anställda samt management erbjudits att investera i bolaget. Bolagets anställda och mäklarkåren har investerat i Rob R HoldCo AB genom bolaget Care of Hemnet AB. Management har investerat direkt i Rob R HoldCo AB.

Rob R Group Holding I AB

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag och annat lösöre samt tillhandahålla administrativa och finansiella tjänster för dessa bolag och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Rob R Group Holding II AB

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag och annat lösöre samt tillhandahålla administrativa och finansiella tjänster för dessa bolag och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Rob R Holding AB

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag och annat lösöre samt tillhandahålla administrativa och finansiella tjänster för dessa bolag och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Hemnets vd och vice vd har under året anställts i Rob R Holding AB. Bolaget fakturerar dotterbolagen för managementtjänster enligt avtal.

Hemnet Sverige AB

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag och annat lösöre samt tillhandahålla administrativa och finansiella tjänster för dessa bolag och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Hemnet Service HNS AB

Det är i koncernbolaget Hemnet Service HNS AB (Hemnet) som koncernens huvudsakliga verksamhet bedrivs. Bolaget skall bedriva den av mäklare, besökare och annonsörer mest uppskattade och besökta marknadsplatsen för bostäder och närliggande tjänster kring boende.

Nedan åskådliggörs flerårsjämförelsen för Hemnet Service HNS AB.

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	322 824	249 136	178 066	162 052	119 485
Res. efter finansiella poster	106 648	74 390	52 157	25 176	21 377
Årets resultat	82 531	57 397	51 700	19 365	12 618

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i Hemnet Service HNS AB uppgår till 106,6 Mkr vilket är en förbättring med 43 procent mot 2016 års resultat på 74,4 Mkr. Bolagets omsättning har ökat med 74 Mkr mellan 2016 och 2017 vilket motsvarar en ökning med 30 procent. I tabellen ingår även de 8 dagarna under 2017 som Hemnet Service HNS inte ägdes av koncernen, vilket medför att alla beloppen för 2017 påverkas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Skulden för den villkorade tilläggsköpeskillingen avseende förvärvet av koncernföretaget Hemnet Sverige AB, återfinns i koncernbalansräkningen per den 31 december 2017, om totalt 527,1 Mkr inklusive ränta. Den kortfristiga delen om 175,7 Mkr har utbetalats efter räkenskapsårets slut. Lånefaciliteten hos Nordea har i samband med detta utnyttjats med ytterligare 160 Mkr efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hemnet har en fortsatt stark besöksutveckling till såväl hemnet.se som till apparna och vi ser inga tecken på ett avtagande intresse för bostadsmarknaden. Det finns dock högt tryck från gamla och nya konkurrenter och med den konkurrensen följer en risk att såväl besökare, mäklare som annonsörer 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 börja ta betalt av bostadssäljaren för objektsannonsering. Hemnet har även introducerat nya produkter för företag som är verksamma inom bostadsmarknaden så som mäklare, bostadsutvecklare och banker. Sammantaget har dessa utvecklade intäktsben gjort Hemnet mindre beroende av reklamförsäljning.

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 utvecklas positivt och vi erbjuder annonsering både genom direktförsäljning och genom programmatisk handel. Under 2017 har intäkterna från bygg- och bostadssegmentet ökat kraftigt och eventuella marknadsförändringar inom det segmentet kan komma att påverka Hemnets affär framåt. Utvecklingen och trender för annonsköp på marknaden kan påverka Hemnets intäkter både positivt och negativt.

För Hemnet är det centralt med en god mäklarrelation och att ha ett väsentligt objektsutbud. Hemnets framtida affär kan hotas om en försämrad mäklarrelationen skulle leda till att objektsutbudet försämrats.

Koncernen

I samband med förvärvet av Hemnetkoncernen upprättades en förvärvsanalys där koncernens övervärden identifierades. Totalt uppgår övervärden i koncernen till 1 924 Mkr. Årlig nedskrivningsprövning ska ske av övervärdena. Därmed finns risk för nedskrivningsbehov i det fall koncernens resultat inte utvecklas tillräckligt väl för att försvara värdet på identifierade övervärden.

Förslag till vinstdisposition av vinst eller förlust

Till årsstämman för fogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 291 956 069
Balanserat resultat	–
Årets resultat	–3
Kronor	1 291 956 066

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs kronor 1 291 956 066

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i ksek	Not	Räkenskapsåret ¹⁾ 2016-12-02-2017-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	317 155
Övriga rörelseintäkter	5, 11	1 320
Summa		318 475
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	8	-181 480
Personalkostnader	7	-60 486
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar	13, 14	-63 295
Övriga rörelsekostnader	6	-262
Summa		-305 523
Resultat före finansiella poster		12 952
Finansiella intäkter	9, 11	920
Finansiella kostnader	9, 11	-37 050
Finansiella poster – netto		-36 130
Resultat före skatt		-23 178
Inkomstskatt	10	-2 250
Årets resultat		-25 428

¹⁾ Verksamheten i Hemnet Sverige AB med dotterbolag ingår inte för perioden 1–8 januari 2017.

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. Årets resultat och summa totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Noterna på sidorna 24 till 37 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens balansräkning

Belopp i ksek	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar		
Goodwill	14	902 815
Kundrelationer	14	1 036 242
Plattform	14	32 172
Varumärke	14	241 190
Summa immateriella tillgångar		2 212 419
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och installationer	13	2 582
Summa materiella anläggningstillgångar		2 582
Uppskjuten skattefordran	22	8 383
Summa anläggningstillgångar		2 223 384
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	17	17 640
Övriga kortfristiga fordringar	18	2 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 081
Kortfristiga placeringar	15	23 678
Likvida medel	20	133 968
Summa kortfristiga fordringar		186 289
Summa omsättningstillgångar		186 289
SUMMA TILLGÅNGAR		2 409 673

Koncernens balansräkning

Belopp i ksek	Not	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21	
Aktiekapital		68 334
Övrigt tillskjutet kapital		1 291 956
Balanserad vinst (inklusive årets resultat)		-25 428
Summa eget kapital		1 334 862
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	23	163 114
Övriga långfristiga skulder	24	351 381
Derivatinstrument	16	1 150
Uppskjutna skatteskulder	22	288 263
Summa långfristiga skulder		803 908
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	23	11 800
Leverantörsskulder		10 004
Aktuella skatteskulder		9 323
Övriga kortfristiga skulder	25	185 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	54 041
Summa kortfristiga skulder		270 903
Summa skulder		1 074 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 409 673

Noterna på sidorna 24 till 37 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i ksek	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa Eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat vinst (inklusive årets resultat)	
Bolagsbildningen per 2 december 2016		50			50
Årets resultat och tillika totalresultat				-25 428	-25 428
Summa totalresultat				-25 428	-25 428
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Nyemission		68 284	1 291 956		1 360 240
Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		68 284	1 291 956		1 360 240
Utgående balans per 31 december 2017		68 334	1 291 956	-25 428	1 334 862

Noterna på sidorna 24 till 37 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i ksek	Not	Räkenskapsåret 2016-12-02-2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		12 952
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar av tillgångar		63 295
Erhållen ränta		238
Betald ränta		-10 066
Betalda inkomstskatter		-22 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 138
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-7 276
Ökning/minskning av rörelseskulder		23 370
Summa förändring av rörelsekapital		16 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	28	-1 461 508
Försäljning av aktier		300
Avyttring av kortfristiga placeringar		29 250
Investering i kortfristiga placeringar		-22 996
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13	-2 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 457 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31	380 800
Nyemission		1 360 290
Amortering av lån	31	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 531 090
Årets kassaflöde		133 968
Minskning/ökning av likvida medel		
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid årets slut	20	133 968

Noterna på sidorna 24 till 37 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Allmän information

Rob R HoldCo AB (moderföretaget) och dess dotterföretag (sammanslaget koncernen) skall bedriva den av mäklare, besökare och annonsörer mest uppskattade och besökta marknadsplatsen för bostäder och närliggande tjänster kring boende.

Idag består koncernen av Rob R HoldCo AB, Rob R Group Holding I AB, Rob R Group Holding II AB, Rob R Holding AB, Hemnet Sverige AB och Hemnet Service HNS AB.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klarabergsgatan 60, 111 21 Stockholm. Den 9 januari 2017 köpte investeringsbolaget General Atlantic, i partnerskap med konsortiet Merro samt Hemnets existerande ägare Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet samtliga aktier i Hemnet Sverige AB via det nybildade toppmoderbolaget Rob R HoldCo AB som indirekt via dotterföretaget Rob R Holding AB äger Hemnet Sverige AB med dotterbolag. Samtliga ägare, det vill säga Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarförbundet, Svensk Fastighetsförmedling och Swedbank Fastighetsbyrå, hade dessförinnan sålt sina aktier i Hemnet Sverige AB men Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet valde att återinvestera i Rob R HoldCo AB.

Styrelsen har den 19 mars 2018 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

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

1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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 Rob R HoldCo AB och dess dotterföretag.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Rob R HoldCo AB-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet samt finansiella skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultatet.

Denna koncernredovisning är Rob R HoldCo ABs första koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Moderföretaget bildades den 2 december 2016 vilket är koncernens startpunkt för redovisning enligt IFRS. Moderföretaget och koncernens första räkenskapsår är ett förlängt räkenskapsår från moderföretagets bildande 2016-12-02 till 2017-12-31. Inga jämförelsetal presenteras därför för varken moderföretaget eller koncernen. Moderföretaget har tillämpat RFR 2 Redovisning för juridiska personer från dess att moderföretaget bildades.

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 denna not.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell.

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av koncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

Under hösten 2017 har analyser genomförts och diskussioner förts avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument. Efter genomförda analyser har konstaterats att de nya reglerna för klassificering och värdering inte kommer att väsentligt påverka koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten, då regelverket inte kommer att innebära någon förändring vad gäller klassificering och värdering av de finansiella instrument som återfinns i koncernens balansräkning vid denna tidpunkt.

Reglerna för borttagande från balansräkningen har överförts från IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och har inte ändrats. Den nya modellen för beräkning av kreditförlustreserv utgår från förväntade kreditförluster, i stället för inträffade kreditförluster i enlighet med IAS 39, vilket kan medföra en tidigare redovisning av kreditförluster. Modellen ska appliceras på finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, skuldinstrument som värderas till verkligt värde över övrigt totalresultat, avtalstillgångar enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, leasefordringar, lån och vissa finansiella garantier. Med anledning av historiskt mycket låga kreditförluster får den nya modellen för beräkning av kreditförlustreserv ingen väsentlig effekt på Rob R HoldCo ABs totalresultat och finansiella ställning, men kommer att innebära utökade upplysningskrav.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter IAS 18 och IAS 11 och skapar ett nytt tankesätt för intäktsredovisning. Obligatoriskt tillämpningsdatum är 1 januari 2018. Standarden antogs av EU den 22 september 2016. Rob R HoldCo AB kommer att anta IFRS 15 med fullständig retroaktiv tillämpning med användning av standardens "praktiska lösningar" när tillämpligt. Påverkan på de finansiella rapporterna från användningen av dessa praktiska lösningar bedöms som icke-materiell.

IFRS 16 Leasingavtal

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten och standarden är antagen av EU. Standarden kommer främst att påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Vid rapportperiodens slut uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till 8 723 ksek, se not 29 för ytterligare information.

Arbetet med att utvärdera effekterna av IFRS 16 pågår.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. 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 inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Varje villkorad köpeskillning som ska överföras av koncernen redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Efterföljande ändringar av verkligt värde av en villkorad köpeskillning som klassificerats som en finansiell skuld redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

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. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Rob R HoldCo:s ledningsgrupp bestående av verkställande direktör, ekonomichef, marknadschef, teknikchef, försäljningschef, produktchef samt HR-chef utgör koncernens högste verkställande beslutsfattare. Rob R HoldCo har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp följer upp koncernen 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.

Goodwill

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 eget 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 nedskrivningstestas 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

Plattform

Förvärvad plattform som förvärvats som en del av rörelseförvärv (se not 14 för detaljer) redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognosticerade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Bedömd nyttjandeperiod uppgår till 5 år.

Kundrelationer

Kundrelationer som förvärvades som en del av ett rörelseförvärv (se not 14 för detaljer) redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognosticerade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tid de kommer generera kassaflöde. Bedömd nyttjandeperiod uppgår till 10 år avseende kundrelationer hänförliga till annonsering och 20 år avseende kundrelationer hänförliga till listningar. Den längre avskrivningstiden avseende kundrelationer hänförliga till listningar är satt i samband med förvärvet och speglar antal år som kunderna förväntas bidra med ett positivt kassaflöde. Den längre avskrivningstiden är även satt med hänsyn till hur troligt att en konkurrent kan konkurrera med en motsvarande plattform.

Varumärke

Varumärket som förvärvats som en del av ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen (se not 14 för detaljer). Så länge varumärken används, underhålls och investeras har de bedömts ha en obestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde och prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov.

Balanserade utvecklingsutgifter

Kostnader för underhåll kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingsutgifter som är direkt hänförliga 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 hörande 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. Koncernen har gjort bedömningen att inga utvecklingsutgifter för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31 uppfyller samtliga kriterier för aktivering enligt ovan och därmed har dessa utvecklingsutgifter redovisats som kostnad i koncernens rapport över totalresultat, se även not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Immateriella 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 Rob R HoldCo AB avser koncernen. För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar innefattar huvudsakligen inventarier och installationer. Alla materiella anläggningstillgångar 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 balans-räkningen. 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 och installationer 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 rörelseintäkter/Övriga rörelsekostnader – netto i rapporten över totalresultat.

Finansiella instrument

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och finansiella skulder i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet, lånefordringar och kundfordringar, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

a) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultatet. Koncernen klassificerar andra långfristiga värdepappersinnehav (investeringar i fonder) i denna kategori.

b) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar.

c) Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella skulder som innehas för handel. En finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivat i form av räntetak i denna kategori i då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Koncernen har även finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet i form av villkorade tilläggsköpeskillningar som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultatet.

d) Övriga finansiella skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut (lång och kortfristig del), leverantörs-skulder och den del av övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde via resultatet. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde via resultatet redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i rapporten över totalresultat. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

Nedskrivning av finansiella instrument

(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida

kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger innefattar bland annat indikationer på att en gäldenär eller grupp av gäldenärer har betydande finansiella svårigheter, att betalningar av räntor eller kapitalbelopp har uteblivit eller är försenade, att det är sannolikt att gäldenären eller gruppen av gäldenärerna kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion, eller att det finns observerbara uppgifter som tyder på att det finns en mätbar minskning av uppskattade framtida kassaflöden såsom förändringar i förfallna skulder eller andra ekonomiska förutsättningar som korrelerar med kreditförluster.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga externa kostnader.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens rapport över totalresultat.

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, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier respektive preferensaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas 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. I samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB under räkenskapsåret uppstod uppskjuten skatteskuld som hänför sig till immateriella tillgångar.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller avariserats 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.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda

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

Koncernföretagen 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.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda tjänster efter avdrag för rabatter och mervärdesskatt.

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen och särskilda kriterier har uppfyllts för koncernens verksamhet såsom beskrivs nedan.

Försäljning av tjänster

Koncernens intäkter genereras i huvudsak från försäljning av objektannonsering och reklamannonser.

Försäljning av tjänster – Objektsannonsering

Intäkter från objektsannonsering redovisas vid fakturering, vilket överensstämmer med publiceringen på internet.

Försäljning av tjänster – Reklamannonsering

Intäkter från reklamannonsering tas över den period som annonskampanjen exponeras på Hemnet.se och i Hemnets appar.

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.

Leasing

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal av anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

För närvarande innehar Rob R HoldCo-koncernen endast leasingavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

2 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

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

Riskhanteringen sköts av CFO. Riskhanteringen sköts genom att ränterisken är säkrad upp till nivå fastställd av kreditinstitutet. Valutarisken är låg och säkras därmed inte. Kreditrisken sker genom en effektiv övervakning av utestående fordringar.

Överskottslikviditeten placeras endast i korta räntefonder med riskklass 1 enligt UCITS 7-gradiga riskskala. Bankkonto i svensk bank. Statsskuldväxlar och statsobligationer Bankcertifikat emitterade av svensk bank. Företagscertifikat med lägst kreditrating K1 eller A enligt Standard & Poor. Överskottslikviditeten kan också placeras i räntefonder med riskklass 2 enligt UCITS 7-gradiga riskskala. Aktieindexobligationer utgivna av svensk bank med återbetalningsskydd som ger nominellt belopp tillbaka.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende EUR, USD och GBP. Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner samt redovisade tillgångar och skulder.

Valutarisker uppstår när framtida affärstransaktioner uttrycks i en valuta som inte är enhetens funktionella valuta. Koncernens försäljning sker delvis i USD och inköp sker delvis i EUR, USD och GBP. För att hantera valutarisken med utflöde i respektive valuta har koncernen bankkonton i respektive valuta. På så vis minskar koncernen sin valutarisk.

Exponering

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

	2017-12-31		
	USD	EUR	GBP
Kundfordringar	–	–	–
Leverantörsskulder	23	17	–
Upplupna intäkter	2 893	–	–

Känslighet

Som framgår av tabellen ovan är koncernen främst exponerad för förändringar i växelkursen för USD/SEK och EUR/SEK.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till US-dollar med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt per den 31 december 2017 bli 292 ksek lägre/högre, till största delen som en följd av förluster vid omräkning av upplupna intäkter och leverantörsskulder i USD.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till euron med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2017 bli 17 ksek högre/lägre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av leverantörsskulder i EUR.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till pundet med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2017 bli 0 ksek högre/lägre.

Belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat

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

	2016-12-02-2017-12-31
Belopp redovisade i rapporten över totalresultat	
Netto valutakursvinst(+)/-förlust(-), ingår i övriga rörelseintäkter/övriga rörelsekostnader	-267
Netto valutakursvinster (+)/-förlust(-), ingår i finansiella intäkter/kostnader	-35

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. Banklånet förfaller 9 januari 2023 och löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor plus 2,00–3,75 procent per år beroende på kovenanten Net Leverage. Avgiften för odragen del av faciliteten är 35 procent av marginalen. 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 st kovenanter att förhålla sig till: Net Leverage och Interest Cover. Net Leverage beräknas enligt formeln Nettoskulder/konsoliderad EBITDA. Med nettoskulder 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.

Lånevillkoren kräver en säkring av räntan för förvärvslånet på 200 msek. Koncernen har valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar genom att använda ett derivat i form av ett räntetak. Räntetaket innebär att koncernen erhåller skillnaden mellan 3 mån Stibor och taknivån i de fall då 3 mån Stibor överstiger taknivån. Fram till 29 mars 2019 är taknivån 0,25 procent och efter detta 0,50 procent fram till förfall.

Skuld till säljarna avseende villkorad tilläggsköpeskilling regleras med en tredjedel per år de närmaste tre åren och löper med ränta på 3,56 procent.

Per 31 december 2017	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 kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	–	12,5	12,5	90	–	115,0	174,9
Villkorad tilläggsköpeskilling	175,7	–	182,1	188,5	–	546,3	527,1
Leverantörsskulder	10,0						
Övriga kortfristiga skulder	10,1						
<i>Derivat</i>							
Räntetak	–	0,5	0,7	–	–	1,2	1,1

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.

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.

Känslighet

Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2017 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 3 123 ksek lägre/högre, huvudsakligen 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 av 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, 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.

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 överskottslikviditet placeras på räntebärande avräkningskonton eller räntebärande penningmarknadsinstrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

Kreditfaciliteten

Koncernen har följande kreditfacilitet per den 31 december 2017: 625 Mkr.

Koncernen har följande ej utnyttjade kreditfacilitet per den 31 december 2017: 435 Mkr.

Rörlig ränta dragen del: Stibor plus 2,0%–3,75% beroende på Net Leverage.

Rörlig ränta odragen del: Stibor plus 2,0%–3,75% multiplicerat med 35 procent beroende på Net Leverage.

Löper ut inom ett år (banklån) 12,5 Mkr
Löper ut efter mer än ett år (banklån) 177,5 Mkr

Banklånefaciliteterna kan utnyttjas när som helst under förutsättning att kovenanterna i låneavtalet uppfylls. Nedanstående 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.

Koncernen bedömer sitt kapitalbehov bl a på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Skulder till kreditinstitut och Derivatinstrument i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2017 var som följer:

	2017-12-31
Total upplåning	176 064
Avgår: likvida medel	-133 968
Nettoskuld	42 096
Totalt eget kapital	1 334 862
Summa eget kapital och nettoskuld	1 376 958

Skuldsättningsgrad 0,03

Beräkning av verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade 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 2017.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Kortfristiga placeringar	23 678			23 678
Summa finansiella tillgångar	23 678			23 678
Finansiella skulder				
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Derivatinstrument som innehas för handel				
– Räntetak		1 150		1 150
Villkorad köpeskilling			527 070	527 070
Summa finansiella skulder	23 678	1 150	527 070	551 898

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. Ledningen har gjort bedömningen att hela det angivna beloppet kommer att utbetalas.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under 2016-12-02–2017-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv	Summa
Bolagsbildning 2016-12-02		
Förvärv av Hemnet Sverige-koncernen	527 070	527 070
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat		
Utgående balans	527 070	527 070
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut		
Utgående balans 2017-12-31	527 070	527 070
Förändring av realiserade vinster och förluster för perioden hänförlig till skulder som innehades vid periodens slut	0	0

Villkorad köpeskilling: Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Ledningen har gjort bedömningen att hela det angivna beloppet kommer att utbetalas, se not 28.

3 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, definitionsmässigt, 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) Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärke

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill och varumärke, i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 14. Återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras se not 14.

(b) Avskrivning och nedskrivning avseende kundrelationer och plattform

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. Se not 1 och 14 för redovisningsprinciper och bedömda nyttjandeperioder samt not 14 för redovisade värden.

(c) Villkorad köpeskilling

Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskilling i samband med förvärvet av Hemnet Sverige-koncernen ska koncernen betala en tilläggsköpeskilling förutsatt att två av säljarna uppfyller framtida annonseringsnivåer. Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Ledningen har gjort bedömningen att hela det angivna beloppet kommer att utbetalas, se not 28.

(d) Aktivering av utvecklingsutgifter

Koncernen bedriver utvecklingsarbete hänförligt till den tekniska plattformen och hemsidan hemnet.se. Koncernen har gjort bedömningen att inga utvecklingsutgifter för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31 uppfyller samtliga kriterier för aktivering och därmed har samtliga utvecklingsutgifter redovisats som kostnad i koncernens rapport över totalresultat, se not 1 för redovisningsprinciper.

4 Nettoomsättning

Intäkter från externa kunder fördelat på tjänstetyper:

	2016-12-02-2017-12-31
Tjänsteförsäljning till privatperson	176 525
Tjänsteförsäljning till företag	140 630
Summa	317 155

Koncernen har sitt säte i Sverige. Merparten av intäkterna är hänförliga till svenska kunder. Koncernens samtliga anläggningstillgångar är lokaliserade i Sverige.

5 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-02-2017-12-31
Påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor	682
Provisionsintäkter	266
Kursdifferenser fordringar av rörelsekaraktär	-235
Övrigt	607
Summa	1 320

6 Övriga rörelsekostnader

	2016-12-02-2017-12-31
Valutakursförluster	-262
Summa	-262

7 Ersättningar till anställda, m.m.

	2016-12-02-2017-12-31
Löner, inklusive andra ersättningar vid uppsägning	40 022
Sociala avgifter	13 700
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	4 624
Andra förmåner	2 140
Summa ersättningar till anställda	60 486

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-12-02-2017-12-31	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare	11 571 (2 079)	1 622
Övriga anställda	32 079	3 088
Koncernen totalt	43 560	4 710

Medelantal anställda

	2016-12-02-2017-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	61	36
Koncernen totalt	61	36

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

	2016-12-02-2017-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	7
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	2
Koncernen totalt	14	9

11 nyckelpersoner har under 2017 erbjudits möjligheten att investera i Rob R HoldCo AB genom att teckna 16 311 600 st aktier av serie C. Aktieavtalet med de anställda är behäftat av anställningsvillkor vilket innebär att bolaget äger rätt att återköpa aktierna om anställningen skulle upphöra.

Det genomsnittliga verkliga värdet på de 16 311 600 aktier som tecknats under 2017 uppgår till 1,09 kr och har fastställts genom ett beräknat marknadspris.

Eftersom aktierna har tecknats till marknadsvärde och programmet regleras med eget kapital så redovisas ingen kostnad för programmet i resultaträkningen.

8 Ersättning till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	2016-12-02-2017-12-31
Ernst & Young	
– Revisionsuppdraget	984
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	48
– Skatterådgivning	–
– Övriga tjänster	–
Summa	1 032

9 Finansiella intäkter och kostnader

	2016-12-02-2017-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-11 613
Räntekostnader villkorad tilläggsköpeskilling	-17 735
Lånekostnader	-4 083
Reaförlust vid försäljning av aktier	-1 700
Räntetak	-1 883
Valutakursförluster	-36
Finansiella kostnader	-37 050
Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde	682
Realisationsvinst kortfristiga placeringar	238
Finansiella intäkter	920
Finansiella poster – netto	-36 130

10 Inkomstskatt

	2016-12-02-2017-12-31
Aktuell skatt:	
Aktuell skatt på årets resultat	-24 117
Summa aktuell skatt	-24 117
Uppskjuten skatt (not 22)	
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	21 867
Summa uppskjuten skatt	21 867
Summa inkomstskatt	-2 250

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:

	2016-12-02-2017-12-31
Resultat före skatt	-23 178
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %)	5 099
Skatteeffekter av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-656
Transaktionskostnader vid förvärv	-6 661
Övrigt	-32
Skattekostnad	-2 250

Årets effektiva skattesats uppgår till -9,7%.

11 Valutakursdifferenser – netto

Valutakursdifferenser har redovisats i rapporten över totalresultat enligt följande:

	2016-12-02-2017-12-31
Övriga rörelseintäkter (not 5)	-235
Övriga rörelsekostnader (not 6)	-32
Finansiella poster – netto (not 9)	-35
Summa	-302

12 Investeringar i dotterföretag

Koncernen hade följande dotterföretag den 31 december 2017:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel aktier som direktägs av moderföretaget (%)	Andel aktier som ägs av koncernen (%)
Rob R Group Holding I AB	Sverige	Holdingbolag	100	100
Rob R Group Holding II AB	Sverige	Holdingbolag	–	100
Rob R Holding AB	Sverige	Managementtjänster	–	100
Hemnet Sverige AB	Sverige	Holdingbolag	–	100
Hemnet Service HNS AB	Sverige	Drift och utveckling av Hemnets tjänster	–	100

13 Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier och installationer
Anskaffningsvärde	
Per 2 december 2016	–
Ökning genom rörelseförvärv	7 322
Inköp	2 399
Omklassificeringar	–
Avyttringar och utrangeringar	–
Per 31 december 2017	9 721
Akkumulerade av- och nedskrivningar	
Per 2 december 2016	–
Ökning genom rörelseförvärv	-5 866
Årets avskrivningar	-1 273
Per 31 december 2017	-7 139
Redovisat värde	
Anskaffningsvärde	9 721
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-7 139
Per 31 december 2017	2 582

14 Immateriella tillgångar

	Goodwill	Plattform	Kundrelationer	Varumärken	Summa
Anskaffningsvärde					
Per 2 december 2016	–	–	–	–	–
Ökning genom rörelseförvärv	902 815	40 000	1 090 436	241 190	2 274 441
Inköp	–	–	–	–	–
Omklassificeringar	–	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–	–	–
Per 31 december 2017					
Akkumulerade av- och nedskrivningar					
Avskrivningar	–	–7 828	–54 194	–	–62 022
Per 31 december 2017					
Redovisat värde					
Anskaffningsvärde	902 815	40 000	1 090 436	241 190	2 274 441
Akkumulerade av- och nedskrivningar	–	–7 828	–54 194	–	–62 022
Per 31 december 2017	902 815	32 172	1 036 242	241 190	2 212 419

Koncernen har gjort bedömningen att inga utvecklingsutgifter för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31 uppfyller samtliga kriterier för aktivering och dessa utvecklingsutgifter har således redovisats i koncernens rapport över totalresultat, se not 1 för redovisningsprinciper

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/rörelsesegment. 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.

Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

Diskonteringsränta före skatt ¹⁾ , %	12,8 %
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.

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 procentenheter högre
– den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom femårsperioden varit 0 procent.

De mest väsentliga antaganden är omsättningstillväxten och lönsamhetsutvecklingen. En förändring av dessa två antaganden, var för sig, med 2 procentenheter skulle inte medföra någon nedskrivning.

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

15 Finansiella instrument per kategori

2017-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Kortfristiga placeringar		23 678	23 678
Kundfordringar och andra fordringar exklusive interimfordringar	20 561		20 561
Likvida medel		133 968	133 968
Summa	20 561	157 646	178 207

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	–	174 914	174 914
Villkorad köpeskilling	527 070	–	527 070
Övriga skulder	–	10 045	10 045
Leverantörsskulder	–	10 005	10 005
Summa	527 070	194 964	722 034

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden för långfristiga skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 3,87 procent (2016-12-02–2017-12-31) och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

16 Derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan klassificerar innehav i derivatinstrument som att de "innehåller för handel" för redovisningsändamål. Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

Långfristiga skulder	2017-12-31
Räntetak – innehav för handel	1 150
Summa	1 150

Lånevillkoren kräver en säkring av räntan för förvärvslånet på 200 msek. Koncernen har valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar genom att använda ett derivat i form av ett räntetak. Räntetaket innebär att koncernen erhåller skillnaden mellan 3 mån Stibor och taknivån i de fall då 3 mån Stibor överstiger taknivån. Fram till 29 mars 2019 är taknivån 0,25 procent och efter detta 0,50 procent fram till förfall.

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2017-12-31
1-30 dagar	3 456
31-60	556
> 61 dagar	1 544
Summa förfallna kundfordringar	5 555
Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:	
Per 2 december 2016	–
Reservering för osäkra fordringar vid förvärv	1 370
Reservering/återföring befarade kreditförluster	429
Konstaterade och återvunna kreditförluster	–279
Per 31 december 2017	1 520

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten Övriga externa kostnader i rapporten över totalresultat.

17 Kundfordringar

	2017-12-31
Kundfordringar	19 160
Minus: reservering för osäkra fordringar	–1 520
Kundfordringar – netto	17 640

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2017 uppgick fullgoda kundfordringar till 17 640 ksek för koncernen.

Per den 31 december 2017 var kundfordringar uppgående till 5 555 ksek förfallna, varav 4 035 ksek var förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga för koncernen. De förfallna fordringarna avseende företag avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

18 Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31
Avräkning objektsintäkter	2 862
Momsfordran	33
Övrigt	27
Totalt	2 922

19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31
Förutbetalda hyror	1 501
Upplupna intäkter	5 600
Övriga poster	980
Totalt	8 081

20 Likvida medel

	2017-12-31
Banktillgodohavanden	133 968
Totalt	133 968

21 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier:		
Serie A	605 809 482	30 290 474
Serie B	106 517 850	5 325 892
Serie C	16 311 600	815 580
Preferensaktier:		
Serie D	570 534 451	28 526 722
Serie E	41 517 850	2 075 895
Serie F	25 982 150	1 299 107
Per 31 december 2017	1 366 673 383	68 333 670

Aktiekapitalet består per den 31 december 2017 av 1 366 673 383 aktier fördelat på stamaktier och preferensaktier. Aktierna har utgetts i sex serier. Serie A, B och C utgör stamaktier och serie D, E och F utgör preferensaktier. 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. Ingen aktieägare har rätt att påkalla utdelning från bolaget innan en bolagsstämma. Det finns inte heller några återbetalningsvillkor kopplade till preferensaktierna. Preferensaktieägarna har rätt till 44 662 ksek i utdelning.

Övrigt tillskjutet kapital: Överkurs vid nyemission 1 291 956 069.
Det finns ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare (not 7).

22 Uppskjutna inkomstskatt

Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande:

	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar:	
– uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	–
– uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas inom 12 månader	8 383
	8 383
Uppskjutna skatteskulder:	
– uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	274 468
– uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas inom 12 månader	13 795
Uppskjutna skatteskulder (netto)	288 263

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2017-12-31
Ingående balans	–
Ökning genom rörelseförvärv	301 425
Redovisning i rapport över totalresultat	–21 545
Utgående balans	279 880

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

Uppskjutna skatteskulder	Plattform	Kundrelationer	Varumärke	Summa
Redovisat i rapport över totalresultat	–1 722	–11 590	–	–13 312
Ökning genom rörelseförvärv	8 800	239 563	53 062	301 425
Per 31 december 2017	7 078	227 973	53 062	288 113

Uppskjutna skattefordringar	Räntetak	Aktiverat underskott	Summa
Ingående balans	–	–	–
Redovisat i rapport över totalresultat	253	8 130	8 383
Per 31 december 2017	253	8 130	8 383

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade uppskjutna skattefordringar uppgående till 8 130 ksek per den 31 december 2017 avseende skattemässiga förluster uppgående till 36 952 ksek, som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst.

23 Skulder till kreditinstitut

2017-12-31	
Långfristig skuld	
Skulder till kreditinstitut	177 500
Effektivränta/Uppläggningsavgift	-14 386
Kortfristig skuld	
Skulder till kreditinstitut	12 500
Effektivränta/Uppläggningsavgift	-700
Summa skulder till kreditinstitut	174 914

(a) Skulder till kreditinstitut

Banklånen förfaller fram till 9 januari 2023 och löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor plus 2,00 % – 3,75 % per år beroende på kovenanten Net Leverage.

Koncernen har två st 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 kostnader.

Koncernen har uppfyllt lånevillkoren under räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31.

För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts se not 27.

	Redovisat värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31
Lån från kreditinstitut	174 914	190 000

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden för långfristiga skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 3,87 procent (2016-12-02–2017-12-31) och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

24 Övriga långfristiga skulder

2017-12-31	
Villkorad köpeskilling	351 381
Totalt	

Se not 28 Rörelseförvärv för ytterligare information avseende posten lån till säljare. Se not 28 Rörelseförvärv samt not 2 Beräkning av verkligt värde för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling.

25 Övriga kortfristiga skulder

2017-12-31	
Villkorad köpeskilling	175 690
Momsavräkning	7 665
Övriga poster	2 380
Totalt	185 735

26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31	
Upplupna personalkostnader	5 873
Förutbetalda intäkter	6 779
Upplupen administrationsersättning	35 830
Övriga upplupna kostnader	5 559
Totalt	54 041

27 Ställda säkerheter

2017-12-31	
Aktier i dotterbolag	1 141 560
Varumärke	241 190
Totalt	1 382 750

28 Rörelseförvärv

Den 9 januari 2017 förvärvade Rob R HoldCos dotterföretag Rob R Holding 100 procent av aktiekapitalet i Hemnet Sverige-koncernen.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Hemnet Sverige AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

Köpeskilling per 9 januari 2017

Likvida medel	1 559 005
Villkorad köpeskilling	509 335
Summa köpeskilling	2 068 340
Likvida medel	97 497
Övriga kortfristiga placeringar	29 250
Kundfordringar	13 724
Övriga kortfristiga fordringar	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 441
Andelar i intresseföretag	2 000
Materiella anläggningstillgångar (not 13)	1 455
Kundrelationer (ingår i immateriella tillgångar) (not 14)	1 090 436
Plattform (ingår i immateriella tillgångar) (not 14)	40 000
Varumärke (ingår i immateriella tillgångar) (not 14)	241 190
Leverantörsskulder	-6 313
Aktuella skatteskulder	-5 525
Övriga kortfristiga skulder	-6 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-37 476
Uppskjutna skatteskulder	-301 425
Summa identifierbara nettotillgångar	1 165 525
Goodwill	902 815

Den goodwill på 902 815 ksek som uppstår genom förvärvet hänför sig till verksamheten i Hemnet Service HNS AB Goodwill är en ej separerbar tillgång. Ingen del av den redovisade goodwillen förväntas vara avdragsgill vid inkomstbeskattning.

Förvärvade fordringar

Verkligt värde på förvärvade kundfordringar uppgår till 13 724 ksek. Det avtalsenliga bruttobeloppet för kundfordringar är 15 094 ksek varav 1 370 ksek sannolikt inte kan drivas in.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

Den rörelseintäkt från Hemnet Sverige-koncernen som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan den 9 januari 2017 uppgår till 317 155 ksek. Hemnet Sverige-koncernen bidrog också med årets resultat till koncernen om 81 245 ksek för samma period. Om Hemnet Sverige-koncernen skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2017, skulle koncernens rapport över totalresultat visa rörelseintäkter på 322 824 ksek och årets resultat om 82 388 ksek.

Förvärvsrelaterade kostnader

Förvärvsrelaterade och emissionsrelaterade kostnader om 33 592 ksek ingår i övriga rörelsekostnader i koncernens rapport över totalresultat samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen. Dessa kostnader är att betrakta som kostnader av engångskaraktär.

Skuld till säljarna/villkorad köpeskilling

I köpeskillingen ingår en skuld till de fyra säljarna som kommer att regleras med en tredjedel per år de närmaste tre åren. För två av säljarna omfattas denna skuld av ett villkor kopplat till framtida annonseringsnivå. Denna del av skulden särredovisas som villkorad köpeskilling. Det verkliga värdet på överenskommen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Ledningen har gjort bedömningen att hela det angivna beloppet kommer att utbetalas. Skuld till ägarna/villkorad köpeskilling löper med marknadsmässig ränta.

Köpeskilling – kassautflöde

2016-12-02-2017-12-31	
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	
Kontant köpeskilling	1 559 005
Avgår: Förvärvade likvida medel	-97 497
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	1 461 508

29 Operationell leasing

Åtaganden avseende operationell leasing

Koncernen hyr kontorslokaler enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 2 och 5 år och de flesta leasingavtalen kan vid leasingperiodens slut förlängas till en avgift som överensstämmer med en marknadsmässig avgift.

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgående till 6 323 ksek ingår i rapporten över totalresultat.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal är som följer:

2016-12-02-2017-12-31	
Inom 1 år	5 803
Mellan 1 och 5 år	2 920
Mer än 5 år	–
Summa	8 723

30 Transaktioner med närstående

General Atlantic RR B.V. äger ca 59 procent av kapitalet och innehar ca 66 procent av rösterna av moderföretagets aktier och har bestämmande inflytande över koncernen. Merro Partners S.A./Sanutech Investments S.A. äger ca 17 procent av kapitalet och ca 19 procent av rösterna av moderföretagets aktier och bedöms ha betydande inflytande över koncernen. Resterande del ägs av Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB, Fastighetsmäklarförbundet FMF AB och ledande befattningshavare, anställda och mäklare, direkt eller indirekt via bolag. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen, intresseföretag samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående.

Följande transaktioner har skett med närstående och de är reglerade per 31 december 2017:

Köp av tjänster

Kostnad för uppstart av koncernen – General Atlantic RR B.V.	461
Fakturerade styrelsearvoden	777
Summa	1 238

För ersättningar till ledande befattningshavare se not 7.

Ägarfördelning	Andel antal	Andel rösträtt
General Atlantic RR B.V.	58,78 %	65,92 %
Konsortiet Merro Partners S.A./Sanutech Investments S.A.	16,83 %	18,87 %
Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB	10,30 %	11,55 %
Fastighetsmäklarförbundet FMF AB	2,06 %	2,31 %
Care of Hemnet AB	10,83 %	1,21 %
Ledande befattningshavare	1,19 %	0,13 %
Summa	100,00 %	100,00 %

31 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2016-12-02	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödesåverkande poster		2017-12-31
				Tilläggsköpeskillning	Verkligt värde	
Skulder till kreditinstitut		384 914	-210 000			174 914
Övrig långfristiga skulder				527 070		527 070
Derivat-instrument					1 150	1 150
Summa		384 914	-210 000	527 070	1 150	703 134

32 Händelser efter rapportperiodens slut

Skulden för den villkorade tilläggsköpeskillningen avseende förvärvet av koncernföretaget Hemnet Sverige AB, återfinns i koncernbalansräkningen per 2017-12-31, om totalt 527,1 Mkr inklusive ränta. Den kortfristiga delen om 175,7 Mkr har utbetalats efter räkenskapsårets slut. Faciliteten som per 2017-12-31 var utnyttjad med 190 Mkr har utnyttjats med ytterligare 160 Mkr.

33 Definitioner

Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.
Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Balansomslutning	Företagets samlade tillgångar.

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i ksek	Not	Räkenskapsåret 2016-12-02-2017-12-31
Övriga externa kostnader		–
Rörelseresultat		–
Resultat före finansiella poster		–
Räntekostnader och liknande resultatposter		0
Resultat från finansiella poster		0
Resultat före skatt		0
Skatt på årets resultat		–
Årets resultat		0

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. Noterna på sidorna 40 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Moderföretagets balansräkning

Belopp i ksek	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1	1 141 560
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		200 050
Summa anläggningstillgångar		1 341 610
Omsättningstillgångar		
Likvida medel		
Kassa och bank	2	18 730
Summa omsättningstillgångar		18 730
Summa tillgångar		1 360 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		68 334
Summa bundet eget kapital		68 334
Fritt eget kapital		
Överkursfond		1 291 956
Summa fritt eget kapital		1 291 956
Summa eget kapital		1 360 290
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till koncernföretag		50
Summa långfristiga skulder		50
Summa eget kapital och skulder		1 360 340

Noterna på sidorna 40 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Moderföretagets rapport över förändring av eget kapital

Belopp i ksek	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Bolagsbildning per 2 december 2017		50			50
Årets resultat och tillika totalresultat				0	
Summa totalresultat		50		0	50
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Nyemissioner		68 284	1 291 956	0	1 360 240
Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		68 284	1 291 956		1 360 240
Utgående balans per 31 december 2017		68 334	1 291 956	0	1 360 290

Noterna på sidorna 40 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i ksek	Not	Räkenskapsåret 2016-12-02-2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		0
Erhållen ränta		-
Erlagd ränta		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		0
Förändring kortfristiga rörelseskulder		0
Summa förändring av rörelsekapital		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier i dotterföretag	1	-1 141 560
Utlåning till dotterbolag		-200 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 341 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission		1 360 290
Lån från koncernföretag		50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 360 340
Årets kassaflöde		18 730
Minskning/ökning av likvida medel		
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid årets slut	2	18 730

Noterna på sidorna 40 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för moderföretaget, Rob R HoldCo AB, har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. RFR 2 anger att moderföretaget i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Moderföretaget bildades den 2 december 2016. Första räkenskapsåret är förlängt och löper från bildandet 2016-12-02 till 2017-12-31. Moderföretaget har tillämpat RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* från dess att moderföretaget bildades.

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 koncernredovisningens not 3.

1 Andelar i koncernföretag

2017-12-31	
Ingående balans	–
Årets förvärv Rob R Group Holding I AB	1 141 560
Utgående balans	1 141 560

För information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 2.

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not 1, med de undantag som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens 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 och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader.

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.

Moderföretaget och koncernen innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde 2017-12-31
Direkt ägda:					
Rob R Group Holding I AB	559088-4457	Stockholm	100%	50 000	1 141 560
Kapitalandel överensstämmer med röstandel.					

2 Kassa och bank

I kassa och bank i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

	2017-12-31
Banktillgodohavanden	18 730
Summa	18 730

3 Aktiekapital

	Röstvärde	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier			
Serie A	6 058 094 820	605 809 482	30 290 474
Serie B	106 517 850	106 517 850	5 325 892
Serie C	16 311 600	16 311 600	815 580
Preferensaktier			
Serie D	5 705 344 510	570 534 451	28 526 722
Serie E	41 517 850	41 517 850	2 075 895
Serie F	259 821 500	25 982 150	1 299 107
Per 31 december 2017	12 187 608 130	1 366 673 383	68 333 670

Aktiekapitalet består per den 31 december 2017 av 1 366 673 383 aktier fördelat på stamaktier och preferensaktier, med kvotvärdet 0,05 kr vardera. Aktierna kan utges i sex serier. Serie A, B och C utgör stamaktier och serie D, E och F utgör preferensaktier. Serie A, D och F aktierna har ett röstvärde på 10 röster/aktie. Serie B, C och E har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Preferensaktier medför en röst vardera på motsvarande vis som företags stamaktier och något återbetalningsvillkor finns ej avseende preferensaktierna. Preferensaktierna har företräde framför stamaktierna. Innehavarna av preferensaktier har rätt till ackumulerad utdelning om 7 procent per år. Innehavarna av preferensaktier har inte rätt att kräva utdelning. Det finns inte heller några återbetalningsvillkor kopplade till preferensaktierna. Preferensaktieägarna har rätt till 44 662 ksek i utdelning.

4 Närstående

Inga transaktioner har skett med närstående under räkenskapsåret.

5 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens slut.

6 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman för fogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 291 956 069
Balanserat resultat	–
Årets resultat	–3
Kronor	1 291 956 066
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs kronor	1 291 956 066

Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 11 april 2018 för fastställelse.

Stockholm 19 mars 2018

Håkan Erixon
Styrelseordförande

Anders Edmark
Styrelseledamot

Christopher Caulkin
Styrelseledamot

Jörn Nikolay
Styrelseledamot

Henrik Persson
Styrelseledamot

Pierre Siri
Styrelseledamot

Erik Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2018
Ernst & Young AB

Camilla Ral Ingvarson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rob R HoldCo AB, org.nr 559088-4440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rob R HoldCo AB för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31.

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 2017 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 2017 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av verksamhetsberättelse för dotterbolaget Hemnet Service HNS AB.

Vi förväntar oss att få tillgång till den kompletterande informationen efter datumet för denna revisionsberättelse.

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 när den blir tillgänglig 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 kommer att utföras avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig att rapportera detta.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 ensam 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 förvaltning av Rob R HoldCo AB för räkenskapsåret 2016-12-02–2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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, konsoliderings-
behov, 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

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 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.

Stockholm den 22 mars 2018

Ernst & Young AB

Camilla Ral Ingvarson
Auktoriserad revisor

