

Årsredovisning Hemnet Group AB 2019



Innehållsförteckning

Verksamhet

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

Bolagsstyrning

- 18 Bolagsstyrning
- 24 Styrelse
- 26 Ledning

Finansiella rapporter

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

Sveriges största bostadsportal

Via mobilen, plattan eller datorn kommer varje vecka i snitt 3,1 miljoner unika besökare till Hemnet. Vissa letar efter ett hem på landet, andra mitt i smeten och en del vill bara få inspiration.

1998

GRUNDADES
HEMNET

172

MILJONER SEK
EBITDA¹⁾



54 Miljoner

TIMMAR SPENDERADES
PÅ HEMNET 2019

92

ANTAL
MEDARBETARE



444 Milj

SEK NETTOOMSÄTTNING



86

PROCENT TRAFIK FRÅN
MOBILA ENHETER



32 Min

SPENDERADE VARJE SVENSK
I GENOMSNITT PER MÅNAD
PÅ HEMNET³⁾

91

PROCENT AV
BOSTADSSÄLJARE
FÖREDRAR
HEMNET²⁾

50

PROCENT AV
HEMNETS BESÖKARE
SÖKER AKTIVT
NY BOSTAD



6 195 Besök

PER BOSTADSANNONS
I GENOMSNITT

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

²⁾ Enligt varumärkesundersökning från NEPA

³⁾ Exkluderar 17,5% av befolkningen under 14 år.



Nyckeln till en enklare bostadsaffär

Sedan starten 1998 har Hemnet utvecklats till Sveriges populäraste bostadsportal och en självklar mötesplats för mäklare, bostadssäljare och köpare. Vi vill skapa förutsättningar för fler, bättre och effektivare affärer för bostadsmarknadens olika aktörer, och därmed för en mer tillgänglig och

A wide-angle photograph of a city skyline, likely Stockholm, Sweden, viewed from across a body of water. The foreground is dominated by the calm, dark blue water of the harbor. In the middle ground, a large, multi-story building with a reddish-brown facade and many windows stands prominently on the left. To its right, a series of colorful, historic buildings in shades of yellow, orange, and red line the waterfront. A bridge with a yellow railing spans the water in the distance. On the right side, a blue and white train is visible on a track. The background is filled with more city buildings and a prominent church tower with a green roof and a clock face. The sky is filled with soft, white clouds, and the overall lighting suggests a late afternoon or early morning setting.

rörigare bostadsmarknad. Det gör vi genom att bygga de bästa sökverktygen för köpare att hitta sina drömbostäder, förenkla fastighetsmäklarnas vardag genom effektiv marknadsföring och effektiva hjälpmedel. Helt enkelt vara nyckeln till en enklare bostadsaffär.



” 2020 kommer till stor del handla om att utveckla och förbättra den grund och struktur vi nu fått på plats för tilläggsprodukter till såväl bostadssäljare som mäklare ”

Vd har ordet

Under året som gått har Hemnet tagit ett antal viktiga steg som breddar vårt erbjudande och ger våra olika målgrupper ännu bättre möjligheter till effektiv annonsering och smidigare bostadsaffärer. Samtidigt har vi fortsatt vår tillväxtresa där vi ökat vår omsättning, lönsamhet, slagit trafikrekord och anställt fler medarbetare. Det är med andra ord ett starkt Hemnet som tar klivet in i ett nytt decennium!

Vi gick in i 2019 med tre tydliga prioriteringar: 1) att ytterligare förbättra användarupplevelsen på Hemnet och bli ett ännu effektivare och mer inspirerande verktyg för alla som söker sitt drömboende; 2) att förenkla vardagen för fastighetsmäklare och ytterligare stärka våra relationer med våra kunder och partners och; 3) erbjuda bostadssäljare fler möjligheter att själva kunna påverka sin bostadsaffär. Dessa tre områden har varit våra ledstjärnor under året och vid årets utgång kan vi konstatera stora framsteg inom samtliga.

VÄRLDENS POPULÄRASTE BOSTADSPORTAL

Totalt spenderade våra besökare 54 miljoner timmar på Hemnet under 2019, en ökning med 8 procent i jämförelse med förra året. Vi slog även tidigare besöksrekord vid två tillfällen där den senaste toppnoteringen gjordes vecka 33 med 3 581 000 unika besökare under en vecka. Den ökade trafiken är tecken på en allt piggare bostadsmarknad, men också ett bevis för att Hemnet utvecklas och

erbjuder en bättre användarupplevelse än någonsin.

Denna bild förstärks även av externa undersökningar - under året hamnade Hemnet på den högsta placeringen bland svenska medieaktörer, totalt på en femte plats, i opinions- och marknadsundersökningsföretaget YouGovs varumärkesmätning över den svenska mediebranschens starkaste varumärken sett till image. När analysföretaget AIM Group i november publicerade en rankning över världens bostadsportaler hamnade Hemnet i topp som den bostadsportal i världen med flest besök i relation till antal invånare i landet. Det sätter Hemnet i ett internationellt perspektiv, och vi är stolta över att kunna kalla oss världens populäraste bostadsportal.

NYA MÖJLIGHETER FÖR BOSTADSSÄLJARE PÅ HEMNET

En av årets stora förändringar på Hemnet är de ökade möjligheterna för bostadssäljare att påverka sin bostadsaffär. I slutet av 2018 lanserade vi Raketen, vår första tilläggsprodukt för bostadssäljare

som temporärt tar bostadsannonser på Hemnet högst upp i resultatlistan. Raketen blev snabbt en framgång och under året har vi vidareutvecklat vårt erbjudande till bostadssäljare som nu består av en tydlig struktur av olika marknadsföringspaket. Idag väljer de som ska sälja sin bostad och vill annonsera på Hemnet något av paketen Hemnet Bas, Plus eller Premium - med Raketen som tilläggsprodukt - helt beroende på behov eller hur mycket man vill satsa på sin annonsering. Med Hemnet Plus ökar man sin synlighet på Hemnet och med Hemnet Premium adderar vi även möjligheten att marknadsföra sin annons på Hemnet hos tredjepartsaktörer utanför Hemnet. Våra senaste undersökningar visar att Hemnet Premium, som vi lanserade i slutet av augusti, ökar antalet besök till bostadsannonser på Hemnet med i snitt 55 procent. Vi vet att fler besök till annonsen ökar möjligheten till en snabbare försäljning och ett högre slutpris - de här nya produkterna ökar helt enkelt sannolikheten för en smidig och effektiv bostadsaffär för såväl mäklare som bostadssäljare. Att fortsätta förbättra innehåll och funktionalitet i paketen är en av våra främsta prioriteringar.

VI FORTSÄTTER UTVECKLA VÅRT ERBJUDANDE TILL FASTIGHETSMÄKLARE

Vi har under året ökat våra samarbeten med, och förbättrat våra erbjudanden till, landets fastighetsmäklare. Vår utgångspunkt i vår relation till mäklarbranschen är att Hemnet ska vara ett verktyg för effektiva affärer, nya kundmöjligheter och bästa möjliga marknadsföring till en relevant målgrupp. Under 2018 lanserade vi med abonnemangstjänsten Hemnet Business, en ny möjlighet för fastighetsmäklare att öka sin synlighet på Hemnet liksom få tillgång till Hemnets unika data och statistik över bostadsförsäljningar genom verktyget Andelsstatistiken. Det är glädjande att konstatera att över 80 procent av bostadsannonserna på Hemnet idag kommer från mäklarkontor med ett Hemnet Business-abbonemang. Vi har även introducerat möjligheten för alla mäklare att stärka sin synlighet på Hemnet genom att ladda upp sin profilbild, vilket majoriteten av mäklare som är aktiva på Hemnet valt att göra. Våra undersökningar visar att en profilbild leder till fler besök på mäklarens kontaktuppgifter - och därmed till fler nya affärsmöjligheter.

Vårt förvärv av tjänsten Tryggabud, genom vilken vi nu kan erbjuda ett kostnadsfritt verktyg till alla mäklare som vill implementera legitimerad och trygg budgivning, är ytterligare ett exempel på vår strävan att förenkla mäklarens vardag. Vi har under året även förenklat reglerna för att annonsera kommersiella fastigheter på Hemnet, liksom öppnat upp en ny utlandssektion där svenska mäklarbölag med verksamhet i utlandet har möjlighet att marknadsföra sina utlandskontor.

HEMNETS AFFÄR BYGGS TILLSAMMANS MED MÄKLARBRANSCHEN

Ett tätt samarbete med mäklarbranschen är en viktig komponent i Hemnets framgång. Det faktum att det enbart är mäklade objekt som annonseras på Hemnet är en väsentlig anledning till att innehållet hos oss håller en mycket hög kvalitet, även ur ett internationellt perspektiv. Under året har vi betalat ut 125 miljoner kronor till branschen i administrationsättning för det arbete mäklarna utför på Hemnet genom att publicera bostadsannonser. Vi har även introducerat ett nytt försäljningssamarbete med mäklarkåren, där en provision utgår till de mäklare som blir återförsäljare av våra marknadsföringspaket och tilläggsprodukter för bostadssäljare.

Att bygga vår affär tillsammans med mäklarna, där branschen

också tar del av intäkterna bakom vilka mäklarnas arbete är en bidragande faktor, känns självklart och vi ser fram emot att fortsätta stärka vårt samarbete med mäklarkåren.

VI FORTSÄTTER VÅR RESA SOM TILLVÄXTBOLAG

2019 var ett mycket produktivt och framgångsrikt år för Hemnet. Den totala försäljningen på 444 miljoner kronor under året motsvarar en tillväxt på 19 procent i jämförelse med 2018. Tillväxten kommer även med en god lönsamhet med en EBITDA för året på 172 miljoner kronor att jämföra med 138 miljoner kronor 2018. Motorn bakom vår tillväxt idag och framåt är de nya satsningar som beskrivits ovan - med nya produkter till såväl bostadssäljare som mäklare - tillsammans med en mycket hälsosam annonsaffär. Hemnet erbjuder en helt unik annonsmiljö för innehållsnära kunder att synas i, och under året har vi sett allt fler kampanjer från mäklare och bostadsutvecklare. Vi konstaterar även en tillväxt i nya annonsformat som exempelvis native-annonsering, där annonsören i redaktionella texter får möjlighet att marknadsföra sig på ett sätt som våra besökare tycker är både relevant och intressant.

Under året har vi välkomnat 30 nya medarbetare till bolaget. Vi har stärkt upp våra team inom produkt, utveckling, ekonomi, analys och affärsutveckling.

Vår resa som tillväxtbolag fortsätter, ett bredare erbjudande och ett ännu starkare team av medarbetare ger oss mycket goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av bolaget.

VÅRA PRIORITERINGAR FÖR 2020

2020 kommer till stor del handla om att utveckla och förbättra den grund och struktur vi nu fått på plats för tilläggsprodukter till såväl bostadssäljare som mäklare. Därutöver kommer vi behålla vårt fokus på att stärka vårt samarbete och våra relationer med både mäklare och bostadsutvecklare - som båda utgör våra viktigaste samarbetspartners. Den 5 mars stod vi exempelvis stolta värdar för Guldhemmet - Sveriges nya bostadsgala där vi firar och hyllar branschen i allmänhet, och i synnerhet alla enastående prestationer från året som gått.

Under 2019 har vi ägnat mycket kraft åt att säkerställa ett ramverk som möter de krav vi ställer på oss själva som ett professionellt och moget bolag utifrån riktlinjer, rutiner och arbetssätt. Detta arbete innebär även att vi i denna årsredovisning för första gången inkluderar ett avsnitt som speglar vårt hållbarhetsarbete - ett område vi kommer att ägna ökad kraft åt kommande år.

När detta skrivs i slutet av mars lamlås världen av coronavirusets framfart. Vårt fokus under dessa nya och oförutsedda förutsättningar är att göra vad vi kan för att hjulen på bostadsmarknaden ska fortsätta snurra, samtidigt som vi tar ansvar för att bidra till en minskad smittspridning i samhället. Precis som på många svenska bolag jobbar jag och Hemnets övriga personal just nu hemifrån, och vi har i dagarna lanserat en lösning för mäklare som möjliggör livestreamade bostadsvisningar online för att inte människor ska behöva lämna sina hem i onödan. 2020 har fått en övrig början, men som bolag står vi starka. Jag ser fram emot att ta Hemnet in i ett nytt decennium där vi fortsätter bygga, utveckla och förbättra världens populäraste bostadsportal tillsammans med våra partners, kunder och medarbetare.

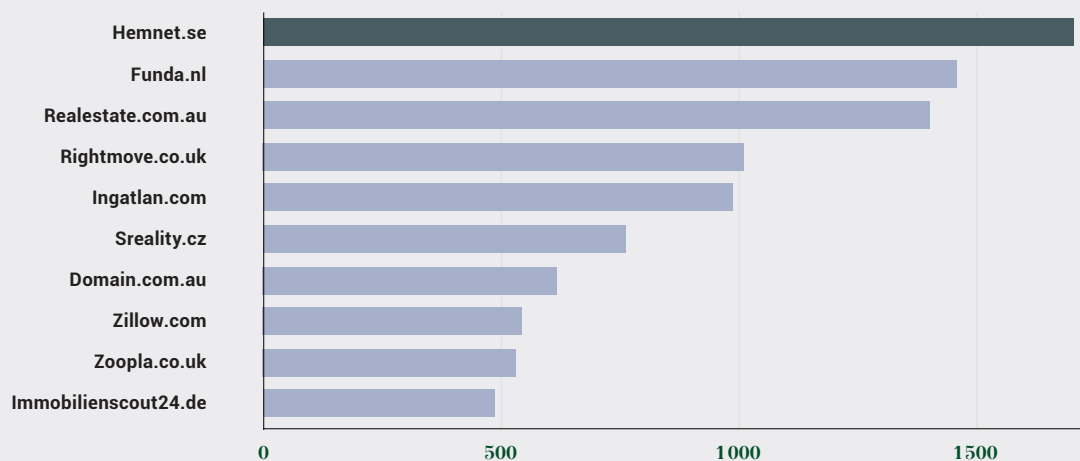
Cecilia Beck-Friis

Vd, Hemnet

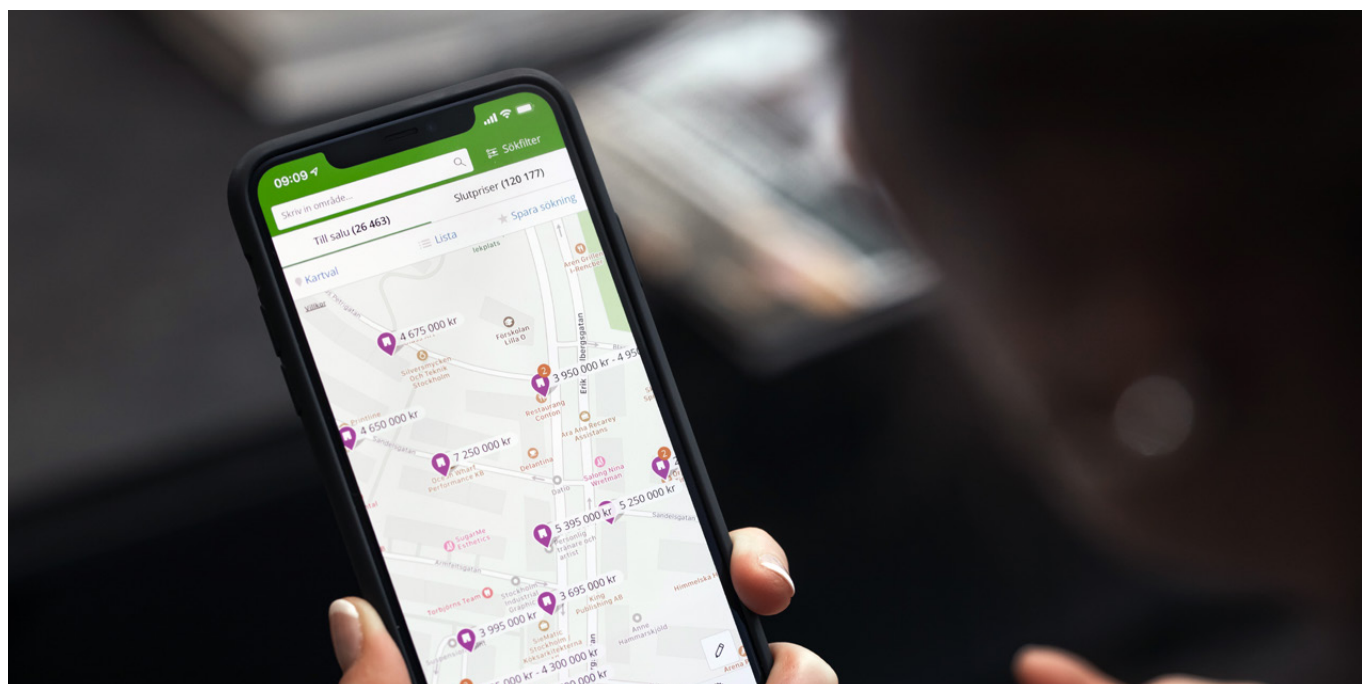
Världens populäraste bostadsportal

I november 2019 publicerade analysföretaget AIM en rapport över världens olika bostadsportaler och dess trafik baserat på data från mätverktyget SimilarWeb. I rapporten visade det sig att bland världens alla bostadsportaler, har Hemnet mest trafik sett till antalet invånare. Det gör att vi inte bara är Sveriges, utan världens populäraste bostadsportal!

Besök per '000 invånare



Källa: AIM Group Marketplaces Report - November 2019

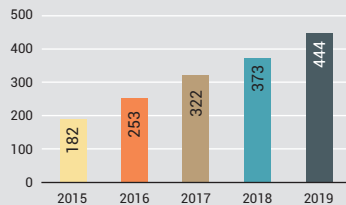


Året i siffror

NETTOOMSÄTTNING¹⁾

444
Mkr

+19%

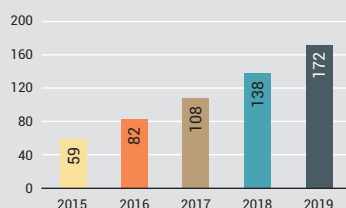


Intäkterna ökar från samtliga intäktsströmmar, främst drivet av publicerade bostadsannonser och ökad reklamförsäljning.

EBITDA¹⁾

172
Mkr

+24%

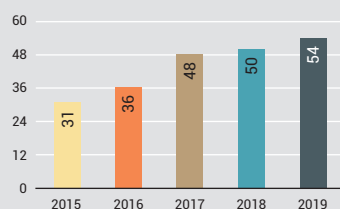


EBITDA ökade med 24% under 2019, som ett resultat av ökade intäkter och god kostnadskontroll.

TID PÅ SAJTEN²⁾

54
Milj tim

+8%

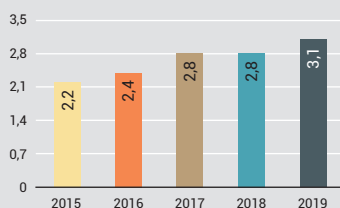


Tid som besökare spenderar på sajten ökar allteftersom Hemnet blir mer mobilt och tillgängligt. Under 2019 kommer 86 procent av alla besök från en mobil enhet.

UNIKA BESÖKARE PER VECKA²⁾

3,1
Milj

+8,8%

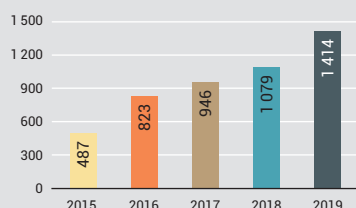


Med ökat intresse för bostadsmarknaden och nya funktioner ökar trafiken.

GENOMSNITTLIG INTÄKT PER PUBLICERAT OBJEKT (ARPL)

1 414

+31%



Intäkter från publicerade bostadsannonser fortsätter att vara Hemnets största intäktskälla. Volymen av annonser minskade något under 2019 jämfört med föregående år, intäkterna ökade dock, tack vare lanseringen av valfria tilläggsprodukter, samt en prisjustering som genomfördes i juli.³⁾

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

²⁾ Källa: Google Analytics ³⁾ ARPL inkluderar intäkter från alla produkter som har med bostadsannonser att göra.

Bostadsmarknaden 2019

Vid 2019 års slut var prisutvecklingen på bostadsmarknaden uppåtgående för både villor och bostadsrätter. Det betyder att marknaden har återhämtat sig från oro och prisnedgångar som präglade 2017. Antalet bostäder som lades ut till försäljning på Hemnet låg stabilt på ungefär samma nivåer som under 2018

Med nästan alla objekt som läggs ut till försäljning i Sverige och i snitt 3,1 miljoner unika besökare per vecka, sitter Hemnet på värdefull data kring utvecklingen på bostadsmarknaden som är av intresse för en bred målgrupp av bostadsintressenter. Vi analyserar löpande utvecklingen på bostadsmarknaden och kommunicerar våra insikter till media, allmänheten och våra partners.

2019 I BACKSPEGLN

Ökad tro på stigande priser

Under 2019 började bostadspriserna återigen att stiga efter en relativt kraftig prisnedgång under slutet av 2017. Året inleddes dock med

svaga prisförväntningar enligt Hemnets Köparbarometer*. I januari var det 37 procent av respondenterna som trodde att priserna skulle sjunka och 15 procent som trodde att priserna skulle öka. Men redan i februari började prisförväntningarna att stärkas och optimismen har sedan ökat stadigt under året. I december var det en dubbelt så hög andel som trodde på stigande priser och hälften så många som trodde på sjunkande priser jämfört med början av året.

Snabbare försäljningar leder till lägre utbud

Efter flera år med stigande utbud för bostäder till salu bröts trenden under 2019. För villor

skedde trendbrottet i maj och för bostadsrätter skedde det i oktober. I början av december 2019 fanns det 10 procent färre bostadsrätter till salu jämfört med samma tid föregående år. För villor var motsvarande siffra minus 8 procent.

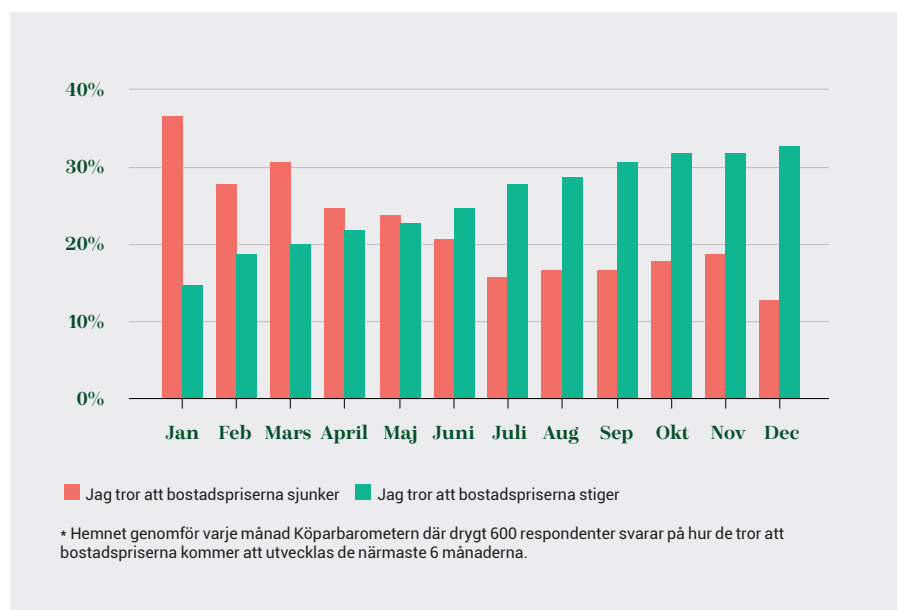
Antalet nya objekt som kommit ut på marknaden under 2019 har förändrats marginellt jämfört med året innan. Att utbudet sjunkit under året beror alltså snarare på att bostäderna säljs snabbare än att det kommit ut färre bostäder till salu.

Under 2019 var den genomsnittliga säljtiden på Hemnet för bostadsrätter i Sverige 19 dagar vilket kan jämföras med 20 dagar 2018.

I Stockholms län låg den genomsnittliga försäljningstiden under sista kvartalet på 17 dagar för bostadsrätter vilket var en minskning med 2 dagar jämfört med första kvartalet 2019.

Hemnets köparbarometer

Hemnets köparbarometer visar under året en ökad förväntan på stigande bostadspriser bland framtida bostadsköpare.

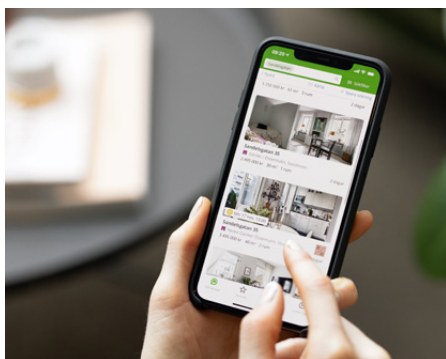


Stigande slutpris i relation till utgångspris

Ett annat tecken på en piggare marknad var att skillnaden mellan utgångspris och slutpris ökade relativt kraftigt under 2019. I genomsnitt var slutpriset 4,4 procent högre i relation till utgångspriset under året jämfört med 2,8 procent föregående år. I Stockholms län låg slutpriset i genomsnitt 7,0 procent högre än utgångspriset, upp från 4,1 procent året innan. Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var något som även accelererade under året; i januari var utgångspriset i genomsnitt 6,3 procent högre än utgångspriset, för att i november öka till ett genomsnitt på 10,2 procent i Stockholms innerstad.

Höjd reporänta får effekt på bolån

I december höjde Riksbanken reporäntan för andra gången på ett år med 25 punkter till noll procent. Kort efter beskedet från Riksbanken valde ett antal banker att höja sin bolåneränta.



BOSTADSMARKNADEN PÅ HEMNET I SIFFROR 2019

19 Dagar

Säljtid för bostadsrätt
i genomsnitt

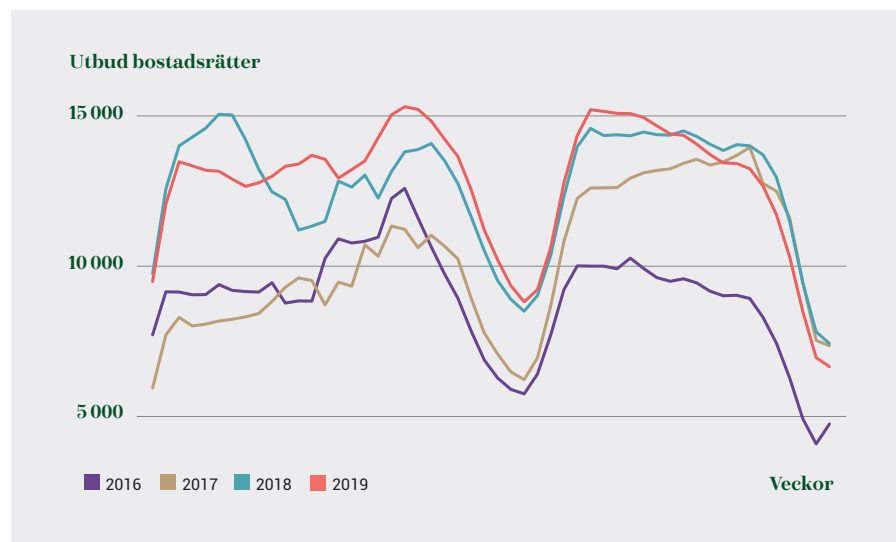
64 Kvm

Storlek för bostadsrätt
i genomsnitt

125 Kvm

Storlek för villa
i genomsnitt

Fler bostadsrätter än någonsin låg ute på Hemnet under 2019



BOSTADSMARKNADEN 2020

Inför 2020 finns det mycket som talar för en fortsatt återhämtning på bostadsmarknaden med en stabil prisutveckling. Detta scenario förutsätter dock fortsatt låga räntor, en stabil arbetsmarknad, en fortsatt kraftig bostadsbrist samt att myndigheterna och bankerna inte stramar åt kreditgivningen ytterligare. Räntan är en faktor som har särskilt stor betydelse för bostadsköparnas prisförväntningar. Riksbankens prognos är att styrräntan kommer att ligga kvar kring noll under de närmaste åren vilket alltså talar för en stabil bostadsmarknad under överskådlig tid.

BOSTADSMARKNADENS PÅVERKAN PÅ HEMNETS AFFÄR

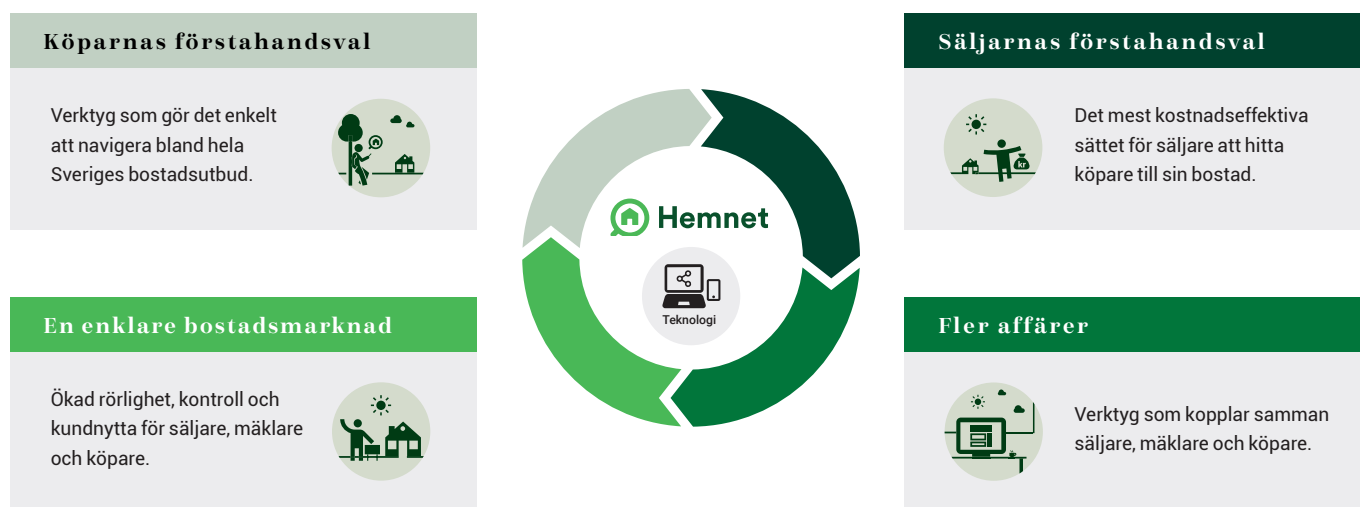
Under de senaste tre åren har bostadsmarknaden varit volatil. Men trots detta har Hemnets intäkter ökat stadigt. Detta beror på ett antal olika faktorer:

1. Behovet av att köpa och sälja bostäder är relativt konstant över tid i Sverige. Det finns ett förhållandevis litet inslag av spekulation för befintliga bostäder (successionsmarknaden). Människor behöver ofta flytta på grund av förändrad livssituation och man köper bostad i första hand för att bo och inte för att man ser bostaden som en investering.
2. Hemnet som marknadsföringskanal för bostadsannonser är viktig oavsett hur bostadsmarknaden ser ut. Under perioder med hög aktivitet på marknaden vill man som säljare vara på Hemnet för att intressera så många potentiella köpare som möjligt och driva till ett ännu högre slutpris. På en lugnare marknad ser bostadssäljarna sannolikt ett ännu större behov av att nå ut till så många spekulanter som möjligt för att överhuvudtaget få bostaden såld.
3. Hemnets prismodell baseras på utgångspris och inte slutpris. När slutpriserna viker kraftigt tenderar utgångspriserna att ligga relativt stilla. Istället är det framförallt skillnaden mellan utgångspris och slutpris som minskar. Dessutom betalas bostadsannonser vid publicering, vilket innebär att färre avslutade affärer har en begränsad effekt på våra intäkter.
4. Hemnets affärsmodell står på fler ben än intäkter kopplat till bostadsannonsering. Hemnet erbjuder också ett utbud av reklamprodukter riktade mot fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och andra innehållsnära annonsörer. Dessa produkter är också en essentiell del av våra affärer.

Vårt erbjudande

Hemnet är Sveriges största och populäraste bostadsportal. Genom våra produkter och tjänster strävar vi efter att skapa en enklare och rörligare bostadsmarknad för alla.

Hemnets nätverkseffekt



VAD VI GÖR

Hemnets affärsmodell bygger på att vara den självklara mötesplatsen för köpare och säljare av bostäder. På våra olika plattformar, i våra appar och på vår hemsida, samlar vi det största antalet köpare, säljare och mäklare av bostäder på en och samma plats. De starka nätverkseffekterna i affärsmodellen innebär att köpare vill vara där bostadssäljarna är, för att på så vis kunna ta del av i princip hela Sveriges bostadsutbud. På samma sätt vill bostadssäljarna synas där köparna är, för att få till den bästa affären. Detta resulterar i att Hemnet blir den mötesplats konsumenterna vänder sig till allra först när man funderar på att byta bostad.

VÅRA KUNDGRUPPER

Hemnet har sex målgrupper som utgör grunden till vår affär.

1. Bostadssäljare

9 av 10 mäklade bostäder som säljs i Sverige går via Hemnet. Vi är redan den

mest kostnadseffektiva platsen att marknadsföra sin bostad och nå ut till flest relevanta köpare - men vi strävar förstås efter att bli ännu bättre.

Bostadssäljare har olika behov, och fram till nyligen har Hemnet endast haft en produkt för denna målgrupp. Under 2019 lanserade vi flera tillvalsprodukter som bostadssäljare kan köpa i samråd med sin fastighetsmäklare. Dessa produkter köps i samband med, eller efter annonspublicering och har som huvudsyfte att locka fler potentiella intressenter till ett objekt, genom extra exponering på Hemnet och i sociala medier. Vår tillväxtstrategi bygger på att fortsätta utveckla dessa tilläggstjänster till bostadssäljare för att hjälpa dem att maximera värdet av deras bostadsaffär.

2. Fastighetsmäklare

Mäklarna är våra viktigaste samarbetspartners eftersom de sköter publiceringen av bostadssäljares objekt på Hemnet. Dessutom kan mäklaren i samråd med

säljaren välja de tillvalsprodukter som bäst passar en bostadsannons. För detta arbete erhåller mäklaren en administrationsersättning och säljprovision från Hemnet.

Cirka 80 procent av alla bostadsannonser som publiceras på Hemnet kommer från ett mäklarkontor som prenumererar på Hemnet Business - en tjänst som ger tillgång till ökat varumärkesbyggande samt detaljerad statistik kring hur ett kontor eller en individuell mäklare presterar på Hemnet jämfört med sina konkurrenter.

Fastighetsmäklare köper även varumärkesbyggande kampanjer på Hemnet i form av native och displaymarknadsföring - ett effektivt sätt att öka sina intag, och stärka sitt varumärke, då majoriteten av våra besökare går i aktiva köp- eller säljtankar. En viktig del av vår framtida strategi bygger på att fortsätta utveckla produkter och tjänster som gör mäklarens arbete enklare, liksom att erbjuda effektiva och konkurrenskraftiga lösningar för mäklare att bygga sitt varumärke och synas för potentiella

bostadssäljare. Samtidigt ser vi till att på olika sätt utbilda och informera mäklarkåren om fördelarna med våra olika produkter och tjänster, så att de har rätt förutsättningar att ge relevanta och effektiva råd till sina kunder, bostadssäljarna.

3. Bostadsköpare

Över hälften av våra besökare uppger att de planerar att flytta inom de kommande sex månaderna. Bostadsköpare är i regel mycket engagerade och besöker Hemnet oftare och längre än övriga besökare.

För att göra sökandet så effektivt som möjligt, utvecklar Hemnet smarta sökfilter, individuellt anpassade bevakningar och möjligheten att på ett smidigt sätt kontakta mäklare om relevanta objekt. Dessutom ser vi till att leverera innehållsnära och relevant reklam i form av t.ex. bolånekalkyler.

4. Besökare

Varje månad besöker i genomsnitt 3,1 miljoner människor i Hemnet, vilket gör oss till en

av de mest populära webbplatserna i Sverige. Förutom det stora antalet aktiva köpare har Hemnet också en betydande mängd vanliga besökare, som vill veta mer om bostadsmarknaden, bli inspirerade eller helt enkelt drömma sig bort.

För Hemnet ligger fokus på att ta fram smarta och intuitiva verktyg som hjälper besökare navigera i princip hela Sveriges bostadsutbud, samtidigt som man skapar engagemang genom data, informativa artiklar och individuellt anpassade bevakningar. På så sätt behåller vi besökarnas intresse tills det är dags att köpa eller sälja bostad.

5. Bostadsutvecklare

Bostadsutvecklare är den enskilt största gruppen reklamansösnärer på Hemnet. Bostadsutvecklare publicerar både kommande projektannonser och till salu-objekt på Hemnet, samt marknadsför kommande projekt och sitt varumärke genom native och displaymarknadsföring på Hemnet. Genom att bygga Sveriges

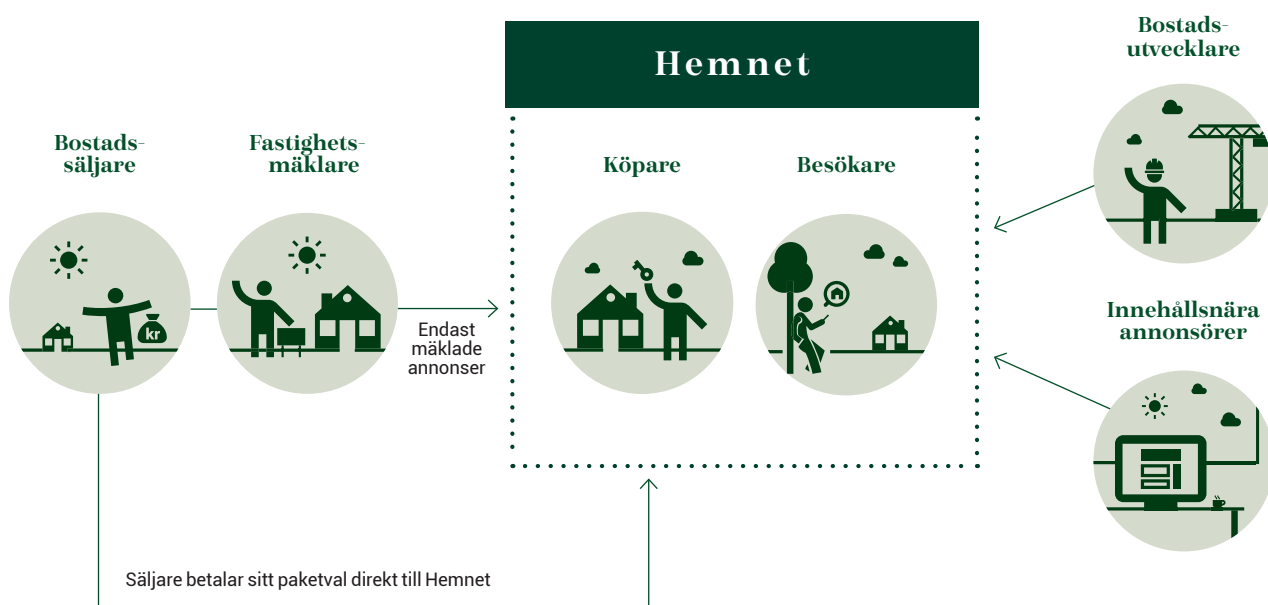
största bostadsportal har vi samlat i princip alla potentiella kunder som bostadsutvecklare vill nå ut till.

Hemnets styrka ligger i att bygga produkter som är anpassade efter våra kunders behov, och vi jobbar i samarbete med bostadsutvecklarna för att anpassa vårt erbjudande och sättet vi visar nyproduktion på sajten för att nå ut till relevanta besökare.

6. Innehållsnära annonsörer

Hemnet är en nischad räckviddssajt. Vi är nischade eftersom vårt innehåll är bostadsrelaterat, samt att majoriteten av våra besökare har eller ska ge sig in i bostadsmarknaden. Vi är ett räckviddsmedium då vi är en av de största plattformarna i Sverige med trafik som kommer från hela landet och från alla åldersgrupper. Genom att visa relevant och anpassat innehåll har Hemnet byggt en premiumupplevelse för besökare och annonsörer - något som speglas i antalet etablerade och kända varumärken som väljer Hemnet som en kanal i sin marknadsföringsstrategi.

Hemnets kundgrupper



Hållbarhetsrapport

Hemnet är idag en av Sveriges mest trafikerade digitala plattformar, ett nav i många svensks bostadsaffärer och en arbetsgivare som sysselsätter närmare 100 medarbetare. I takt med att bolaget växer, växer även ansvaret som samhällsaktör. Därför har Hemnet under 2019 tagit sina första steg mot ett strukturerat och effektivt hållbarhetsarbete.

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hemnet omfattas ännu inte av årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering, men genom denna första hållbarhetsrapport vill vi bidra till förståelsen av bolagets utveckling, ställning och resultat inom området. Vi vill därmed öka transparensen gentemot Hemnets olika intressenter och ge dem möjlighet att följa och utvärdera hållbarhetsarbetet, samtidigt som vi sätter ett ramverk för arbetet framåt.

Vid upprättandet av denna rapport har vägledning hämtats från årsredovisningslagen samt från Global Reporting Initiatives (GRI) standarder för hållbarhetsrapportering, även om GRI:s riktlinjer inte tillämpats till fullo. Eftersom detta är Hemnets första hållbarhetsrapport så har inga väsentliga förändringar i tillämpandet av principer för rapportering eller rapporteringens omfattning förekommit. Styrelsen för Hemnet Group AB (gemensamt med dotterbolagen benämnt "Hemnet") har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

I arbetet med att identifiera relevanta områden för Hemnet gällande hållbarhet har en väsentlighetsanalys genomförts. Här har Hemnets väsentliga påverkan och intressenters behov av information bedömts. Analyserna har utgått från både risker och möjligheter relaterade till hållbart företagande, liksom att aspekter inom miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter, antikorruption och styrningsfrågor har beaktats. Inför nästkommande hållbarhetsrapport och under 2020 har bolaget för avsikt att även genomföra en intressentanalys. Detta för att säkerställa att de områden som har identifierats som väsentliga för verksamheten, också går i linje med externa intressentgruppers förväntningar på bolaget. Målet med Hemnets hållbarhetsarbete framåt är att både interna och externa intressentdialoger ska ligga till grund för att effektivt utveckla vårt hållbarhetsarbete.

Resultatet av den väsentlighetsanalys som gjorts är att Hemnet anser följande fyra områden som mest väsentliga för företaget ur ett hållbarhetsperspektiv, utan inbördes rangordning:

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

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

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

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

Resultatet av väsentlighetsanalysen presenteras i illustrationen här på nästa uppslag.

STYRNING OCH ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSASPEKTER I VERKSAMHETEN

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

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

Hemnets ambition är att alla medarbetare ska känna ägandeskap över frågor inom hållbart företagande som ligger nära den egna befattningen, liksom ett engagemang i bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Under 2019 har Hemnets medarbetare engagerats i hållbarhetsfrågor på olika sätt, bland annat genom bolagets medverkan i "Breakit Impact Challenge" - ett 30 dagar långt initiativ från nyhetssajten Breakit med utbildningssteg och utmaningar med syfte att göra det nya näringslivet mer klimatsmart. Under utmaningarna genomfördes löpande informationsinsatser till medarbetare om hur Hemnet arbetar inom områden som grön el, avfallshantering, resor och klimatkompensation.

Under första kvartalet 2020 kommer samtliga av bolagets anställda genomgå en utbildning i företagets nya uppförandekod, som är baserad på principerna i FN:s Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Samtidigt uppförs en process som säkrar att alla nyanställda på Hemnet har möjlighet att ta till sig innehållet och betydelsen av koden. Detta arbete leds av Hemnets Head of Legal.

HEMNETS AFFÄRSMODELL UR ETT HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

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

annonsplats för de som önskar nå dessa målgrupper. Hemnets affärsmodell får därmed påverkan på omvärlden i ett antal dimensioner och den påverkan kan innebära risker och möjligheter.

En rättvis och trovärdig marknadsplats

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

Tillgänglighet och integritet

Hemnet ska vara tillgängligt för användare med olika teknisk kunskap och olika tekniska hjälpmedel. Säkerställande av tillgänglighet och kontinuerlig utveckling och drift av systemen är därför avgörande. Alla som använder Hemnet ska även kunna känna sig trygga i att deras integritet respekteras och skyddas.

Hemnet som annonsplats

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

Hemnet som arbetsplats

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



Hemnets mest väsentliga hållbarhetsområden

Nedan beskrivs de fyra hållbarhetsområden som Hemnet identifierat som mest väsentliga liksom närliggande risker, riskhantering och styrning samt resultatindikatorer och utfall för 2019.

Hållbara produkterbjudanden

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

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

VÄSENTLIGA RISKER

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

Felaktigheter i bostadsannonser eller

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

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

All utveckling av Hemnet sker i bolaget. Att arbeta med ständiga förbättringar i våra tjänster är en del av vår dagliga verksamhet. Tack vare att vi själva besitter den fulla kompetensen i, och tillgänglighet till, vår plattform kan vi omedelbart hantera eventuella driftstörningar eller problem.

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

RESULTATINDIKATORER

Hemnet hade under 2019 3,1 miljoner besökare per vecka.

Hemnet är en stabil plattform utan större driftstörningar. Under 2019 hade Hemnet en tillgänglighet på 99,97%.

Under 2019 skickade Hemnet totalt 2 391 mail angående avsteg från Hemnets publiceringsregler. Samtliga av dessa ärenden reddes ut utan behov av vidare åtgärd (som exempelvis avstängning från plattformen).

Kommentarer resultatindikatorer

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

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

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

Antikorruption

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

VÄSENTLIGA RISKER

Underlåtenhet att följa lagar och förordningar mot bestickning kan få mycket allvarliga konsekvenser för Hemnet och för de berörda individerna. Tänkbara situationer där överträdelser skulle kunna uppstå är exempelvis inom kundvård eller representation i det fall aktiviteter skulle gå över

gränsen för vad som anses tillbörligt, eller att en mäklare eller bostadssäljare med kontakter på Hemnet skulle lyckas förskansa sig fördelar för sin bostadsannonsering utanför bolagets ordinarie processer och rutiner. Utöver de uppenbara legala riskerna, skulle otillbörligt beteende potentiellt vara förtroenderubbande och skadligt för Hemnets varumärke.

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

Antikorruption är en viktig del av Hemnets uppförandekod som är central i arbetet med att motverka all form av bestickning, mutor och korruption inom bolaget. En förmån eller fördel som erbjuds en medarbetare från en extern person är typiskt sett otillbörlig om den påverkar eller riskerar att påverka medarbetarens objektivitet och förmåga att fatta ett affärsmässigt välgrundat beslut. Hemnets uppförandekod tar upp våra interna riktlinjer gällande mutor och bestickning och ger stöd till medarbetarna i bedömningen. Medarbetare

ombuds rapportera överträdelser till sin chef, sin chefs chef, Hemnets HR-Manager eller Hemnets Head of Legal. Hemnet ska vidta relevanta åtgärder för att utreda sådana rapporterade brister och överträdelser kan komma att leda till legala efterföljder.

RESULTATINDIKATORER

Inga händelser har kommit till bolagets kännedom som indikerar att en medarbetare har blivit utsatt för otillbörlig påverkan, eller själv otillbörligen försökt påverka någon extern part. Under 2020 kommer Hemnets uppförandekod att implementeras i organisationen med krav på att alla medarbetare ska ha läst och tagit till sig innehållet för att öka kunskapen och förståelsen för vad som gäller inom detta gemensamma ramverk. Bolaget ser även över möjligheten att implementera en visselblåsarfunktion för att ytterligare öka möjligheten att överträdelser kommer till bolagets kännedom genom att möjliggöra rapportering av allvarliga överträdelser helt anonymt.

Kundintegritet

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

Även om Hemnet har ett frivilligt utgivningsbevis för Hemnets webbplats, vilket innebär att tillämplig dataskyddslagstiftning inte är tillämplig på kärnan av vår affär, så är vi måna om att den information som publiceras inte uppfattas som integritetskränkande av gemene man. Vi sätter stort värde i att man som besökare på Hemnet ska känna sig trygg i hur vi behandlar data som samlas in genom cookies.

VÄSENTLIGA RISKER

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

Trots att Hemnet gör sitt yttersta för att presentera information som rör cookies och personuppgiftsbehandling så enkelt och

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

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

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

Hemnet bedriver ett strukturerat dataskyddsarbete, och respekt för den personliga integriteten är en naturlig del av Hemnets Uppförandekod.

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

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

RESULTATINDIKATORER

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

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

Datainspektionen har tagit emot 2 klagomål under 2019 som rör Hemnet. Dessa har inte resulterat i någon åtgärd från myndigheten.

Kommentar till resultat

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

Sett till att Hemnet har 3,1 miljoner unika besökare i veckan, är två klagomål på ett kalenderår ett lågt antal och det vittnar om att Hemnet lever upp till våra intressenters förväntningar med avseende på skyddet för den personliga integriteten.

Hemnet som arbetsplats

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

VÄSENTLIGA RISKER

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

BESKRIVNING AV RISKHANTERING OCH STYRNING

Under 2019 anställde Hemnet sin första Talent Acquisition Manager, vars uppgift är att tillsammans med bolagets chefer säkra kompetensförsörjning. Genom egen rekrytering minskar vi beroendet av kostsamma rekryterings-tjänster och får en ökad kontroll över processen internt. Vi har under året även sett till att tydligare marknadsföra och synliggöra våra vakanta tjänster i relevanta kanaler.

Inom många roller på Hemnet kräver arbetet att man kan skriva och förstå svenska. Men inte

alla. Därför har vi tagit beslut om att för vissa tjänster leta efter kompetens utanför Sverige.

I Hemnets HR-policy hanteras styrning och reglering av hur Hemnet arbetar med HR-frågor. Policyn beskriver Hemnets grundläggande värderingar, mål och aktiviteter för att attrahera, behålla och utveckla medarbetare. Vi arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats där människor trivs och mår bra. Några av de områden vi fokuserar särskilt på innefattar effektiv och transparent internkommunikation samt hälsa. Vi följer på veckobasis upp medarbetarnöjdhet och engagemang genom ett digitalt verktyg.

RESULTATINDIKATORER

Antal heltidsanställda:

92 (2018: 83)

Antal nyanställda:

30 (2018: 34)

Antal ansökningar till öppna roller:

2 500 (ökning från 2018: +127%)

Fördelning kvinnor/män:

Kvinnor: 36% (2018: 35%) Män: 64% (2018: 65%)

Fördelning kvinnor/män i ledande positioner:

Kvinnor: 50% (2018: 40%) Män: 50% (2018: 60%)

Medarbetarnöjdhet:

I Hemnets löpande medarbetarundersökningar ligger bolagets resultat väl över medel inom frågor som sammanfattar såväl bolagets ledarskap som kultur. I resultatet, som graderas från 1 till 100, noteras en hög tillit mellan kollegor (75), att man som medarbetare tycker man behandlas med rättvisa och respekt (75) samt att man anser bolagets ledarskap hålla en hög kvalitet (72).

Kommentar till resultat

Hemnet har under året fortsatt växa sett till antal anställda i linje med bolagets tillväxtplan.

Vi har haft en mycket stark ökning i antalet personer som söker sig till Hemnet vilket förbättrar våra möjligheter till rekrytering.

Det är positivt att vi kan se en något jämnare könsfördelning, även inom chefsledet.

Våra medarbetarundersökningar visar att våra medarbetare trivs på Hemnet. Att arbeta pulsbaserat och löpande med att följa upp medarbetarnöjdheten ger oss goda möjligheter att på teamnivå aktivt arbeta med utvecklingsområden och löpande förbättringar.

Andra väsentliga hållbarhetsområden för Hemnet

Ekonomisk hållbarhet

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

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

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

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

Strategiska samarbeten

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

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

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

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

Inköp

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

Då vi bygger och utvecklar Hemnet inom bolaget är våra inköp begränsade. Däremot förväntar vi oss att de leverantörer vi samarbetar med efterlever de krav kring laglighet, etik och moral som vi ställer på oss själva.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Hemnet har under 2019 antagit en ny uppförandekod. Vi har även upprättat en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att de principer vi själva efterlever är tydliga även för våra leverantörer. Uppförandekoden för leverantörer beskriver vår förväntansbild i relation till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Uppförandekoden kommer att implementeras under 2020.

Utsläpp av växthusgaser

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

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

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Hemnet arbetar aktivt med att begränsa utsläpp av växthusgaser genom att begränsa vårt resande internt och genom att ha miljöperspektivet med oss vid affärsbeslut och produktutveckling.

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

Samhällsansvar

VARFÖR ÄR FRÅGAN VÄSENTLIG?

En väl fungerande bostadsmarknad är ett viktigt fundament för vårt samhället. Tryggheten med en egen bostad är en förutsättning för att mycket annat i livet ska fungera som arbete och relationer. Som landets största bostadsportal fyller Hemnet en viktig funktion som ett verktyg som hjälper människor att effektivt sälja och hitta sin nya bostad. Samtidigt står många i samhället helt utanför bostadsmarknaden och utan möjligheter att skaffa en egen bostad. Hemnet vill bidra till att alla

i Sverige får ett eget hem och därför har vi fokuserat vårt samhällsansvar till att stötta ett initiativ som aktivt arbetar med att ge bostadslösa möjlighet till ett eget hyreskontrakt.

HUR ARBETAR HEMNET MED FRÅGAN?

Vi stöttar Stockholms Stadsmission och deras verksamhet Bobyran. En fördjupning av detta arbete finns att läsa på sidan intill.

Vårt engagemang i Stockholms Stadsmission



Foto: Stockholms Stadsmission

I augusti 2019 inledde vi ett samarbete med Stockholms Stadsmission. Som partnerföretag stöttar Hemnet specifikt verksamheten Bobyrån som hjälper människor i social utsatthet att få en mer permanent bostadslösning.

Bobyrån arbetar med modellen Bostad Först som utgår från att egen bostad är en mänsklig rättighet. Målgruppen är personer som lever i hemlöshet, har en psykosocial problematik och någon form av stödbehov. Principen är att man får bevisa sin förmåga att kunna ha en egen bostad, utan att behöva gå igenom mängder av steg på vägen med exempelvis stödboenden.

Genom Bobyrån samarbetar Stockholms Stadsmission med ett antal fastighetsägare i länet som upplåter lägenheter till människor i behov av egen bostad. I samarbete med kommunernas socialtjänst identifierar Stockholms Stadsmission vilka som kan bli aktuella för en egen lägenhet. Bobyrån stödjer Bostad Först-verksamheten med för-

valtning av lägenheten, samordning och administration samt att ett serviceteam kan utföra enklare hantverksarbete kopplat till boendet. Målet är att de människor som får ett boende genom Bobyrån på sikt ska kunna ta över hyreskontraktet. I dagsläget förvaltar Bobyrån 50 lägenheter.

Som partnerföretag bidrar Hemnet främst till att Stockholms Stadsmission kan fortsätta att utveckla sin verksamhet med Bobyrån. Genom vårt stöd ges fler människor, som i dagsläget lever i utsatthet och befinner sig långt ifrån bostadsmarknaden, en möjlighet till ett eget boende. Tillsammans med Stockholms Stadsmission vill vi göra huvudstaden till ett mänskligare samhälle för alla.

Bolagsstyrning

Bolagstyrningsrapporten beskriver struktur och principer för styrning av Hemnets verksamhet för att uppfylla visionen om att vara nyckeln till en enklare bostadsaffär. Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att Hemnet följer de lagar och regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som ledning.

GRUNDERNA FÖR HEMNETS BOLAGSSTYRNING

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

BOLAGSSTÄMMAN

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

Regler som styr årsstämman och vad som ska hanteras vid denna, finns bland annat i aktiebolagslagen och bolagsordningen.

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

Bolagsstämma 2018

Bolagsstämman för 2018 hölls den 2 maj 2019 i Stockholm och 96,4 procent av rösterna i bolaget var representerade. Styrelsens ordförande Håkan Erixon utsågs också att leda stämman.

Bolagsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2018 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition vilket innebar att balanserade vinstmedel om 1 291 147 332 kronor fördes över i ny räkning.

Stämman beslutade även om fastställande av styrelse- och revisionsarvode, samt utsåg åtta ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter.

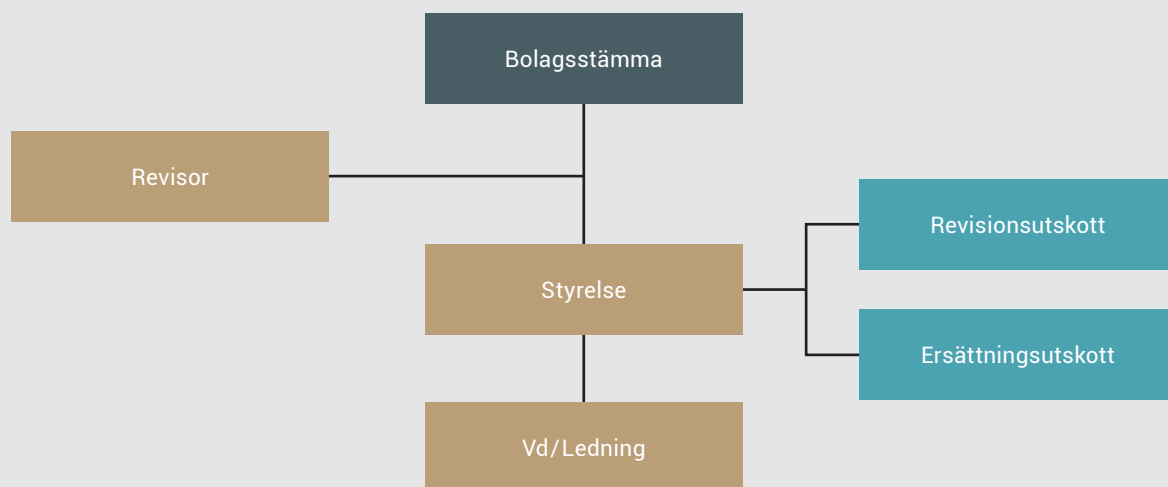
Stämman beslutade om att välja om Håkan Erixon, Christopher Caulkin, Anders Edmark, Erik Olsson, Henrik Persson, Thomas Hussey, Kerstin Lindberg Göransson och Pierre Siri. Stämman valde Håkan Erixon till styrelseordförande. Håkan Hellström och Magnus Miramadi omvaldes till suppleanter. Ernst & Young AB omvaldes till revisor med Camilla Ral Ingvarson som huvudansvarig revisor.

Extra bolagsstämma 20 juni 2019

Den 20 juni 2019 hölls en extra bolagsstämma i Hemnet Group AB i Stockholm. Samtliga aktieägare var närvarande på stämman genom fullmakt.

Extra bolagsstämman beslutade om att

Organisationsschema



erbjuda inlösen av 14 850 175 stamaktier klass A och 13 301 361 preferensaktier klass D, som innehas av Fastighetsmäklar-förbundet AB, org.nr 556177-2541.

Extra bolagsstämma 30 sep 2019

Den 30 september 2019 hölls en extra bolagsstämma i Hemnet Group AB i Stockholm och 99,7 procent av rösterna i bolaget var representerade. Styrelsens ordförande Håkan Erixon utsågs också att leda stämman.

Stämman beslutade om en vinstutdelning på totalt 124 978 450 kronor.

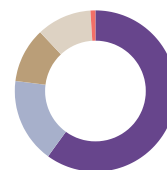
Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om utgivande av teckningsoptioner berättigande till tecknande av stamaktier av serie B, motsvarande högst 4 729 228 aktier.

Stämman beslutade även om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av totalt högst 725 400 stamaktier av serie C, fram till nästa bolagsstämma.

Bolagsstämma 2019

Nästa bolagsstämma kommer att hållas den 6 maj 2020 i Stockholm.

ÄGARFÖRDELNING¹⁾



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

¹⁾ Baserat på antal utestående aktier.

Närvaro vid styrelsemöten

Namn	Befattning	Närvaro	Totalt antal möten
Håkan Erixon	Ordinarie ledamot	7	7
Chris Caulkin	Ordinarie ledamot	7	7
Kerstin Lindberg Göransson	Ordinarie ledamot	7	7
Anders Edmark	Ordinarie ledamot	7	7
Erik Olsson	Ordinarie ledamot	4	7
Henrik Persson	Ordinarie ledamot	7	7
Pierre Siri	Ordinarie ledamot	7	7
Tom Hussey	Ordinarie ledamot	7	7
Magnus Miramadi *	Suppleant	4	4
Håkan Hellström	Suppleant	7	7
Marta Suarez **	Suppleant	3	3

* Lämnade styrelsen vid styrelsemötet den 12 juni 2019

** Invald i styrelsen vid extra bolagsstämma den 20 juni 2019

REVISOR

På bolagsstämman 2019 beslutades att välja om Ernst & Young AB till revisor. Under hösten informerades Hemnet av Ernst & Young AB att Anna Svanberg efterträder Camilla Ral Ingvarson som huvudansvarig revisor.

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

STYRELSEN

Styrelsens främsta uppgift är att ta tillvara bolagets och aktieägarnas intressen, utse vd, besluta om bolagets strategi och ansvara för

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

Bolaget har under året utfört en intern utvärdering av styrelsearbetet.

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen bestod under 2019 av 8 stämno-

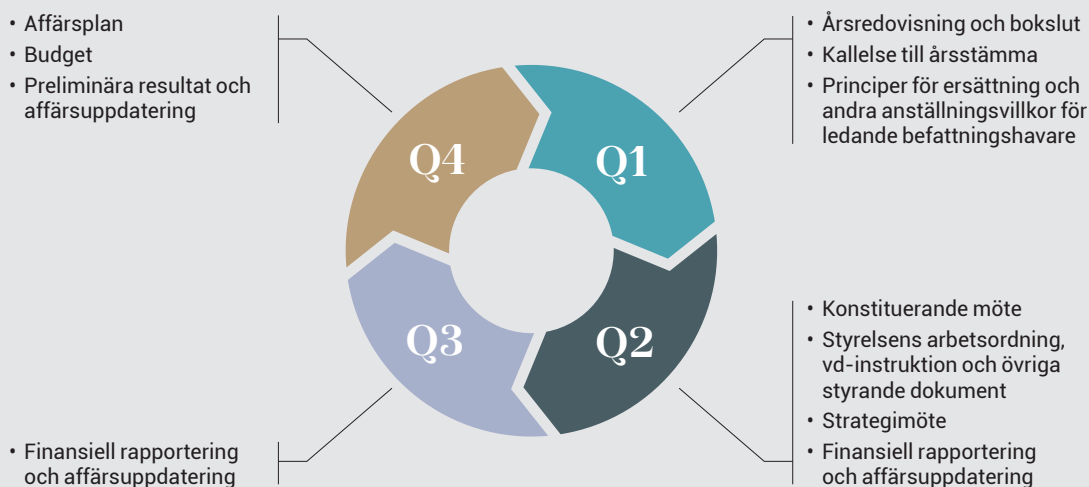
valda ledamöter, varav 1 kvinna och 7 män. Ingen person från bolagets ledningsgrupp ingick i styrelsen. Håkan Erixon valdes om till bolagets ordförande.

Styrelsens arbete under 2019

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

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

Styrelsens årscykel



STYRELSENS UTSKOTT

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

Revisionsutskott

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

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

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

Revisionsutskottet bestod under 2019 av

Revisionsutskottets uppgifter

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

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



Kerstin Lindberg Göransson (ordförande), Thomas Hussey och Henrik Persson. Bolagets revisor Ernst & Young AB och CFO Carl Johan Åkesson bjöds in till samtliga av revisionsutskottets möten, som hålls minst två gånger per år och utöver det vid behov. Revisionsutskottet tar inga egna beslut utan ger rekommendation till styrelsen inför beslut.

Under 2019 har revisionsutskottet bland annat tagit fram styrande dokument, risk- och kontrollmatriser och nytt format för kvartalsrapport. Utskottet har även arbetat med omfinansieringen av Hemnets lån.

Ersättningsutskott

I utskottets arbetsordning framgår det att syftet med utskottet är att underlätta styrelsens arbete genom beredning av

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

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

Ersättningsutskottet bestod under 2019 av Håkan Erixon (ordförande), Anders Edmark, Pierre Siri och Christopher Caulkin. Cecilia

Beck-Friis, vd är föredragande om inget annat är överenskommet med ordförande i utskottet. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år och utöver det vid behov. Ersättningsutskottet tar inga egna beslut utan ger rekommendation till styrelsen inför beslut.

Under 2019 har ersättningsutskottet bland annat tagit fram ett aktieägarprogram för anställda, sett över Hemnets nyckeltal kring HR och rekryteringsbehov.

BOLAGETS ORGANISATION

Vd ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av 6 medlemmar inklusive vd, varav 2 kvinnor och 4 män.

Ersättningsutskottets uppgifter

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

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

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

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

Styrelsens ansvar för internkontrollen

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

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

Processen utgår från Hemnets kontrollmiljö, vilken utgör kontexten för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning,

kontrollaktiviteter, information och kommunikation, samt uppföljning.

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

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

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

som kan leda till fel i den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Riktlinjer för hur kommunikationen med





interna och externa parter ska gå till finns beskrivet i Hemnets kommunikationspolicy. Syftet med policyn är att säkerställa att alla informationsskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt. Hemnets verksamhet är i princip i sin helhet förlagd till en lokalisering, vilket medför att kommunikation kan ske löpande i organisationen. Informationen utökas och uppdateras vid behov. Interna kommunikationen sker i stor utsträckning i personalmöten och via bolagets interna kommunikationsplattform.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE *

Principer för ersättning

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

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i:

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

Ledande befattningshavare ska uppmuntras att investera i Hemnet t.ex. genom deltagande

i långsiktiga incitamentsprogram för att sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen och belöning med aktieägarnas. Beslut om möjlighet att delta i incitamentsprogram och utfall av sådana ska fattas av styrelsen.

Pension och övriga sedvanliga förmåner

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

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

Ersättningsutskott

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

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

Vad gäller frågor rörande fast ersättning till andra ledande befattningshavare, ska sådana frågor som utgångspunkt hanteras av den verkställande direktören i enlighet med dessa riktlinjer. Beslut om sådan ersättning till ledande befattningshavare som fattas av den verkställande direktören ska dock redovisas för ersättningsutskottet och styrelsen innan det ska anses fastställt och kan kommuniceras.

Ersättningsutskottets arbetsuppgifter beskrivs närmare i av styrelsen beslutad arbetsordning för ersättningsutskottet.

Årlig revidering

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

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

Ersättning till styrelseledamöter

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

Avvikelser

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

* Styrelsens förslag till stämman.

Styrelse



Håkan Erixon
Ordförande sedan 2017 (E)

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom internationell ekonomi från Göteborgs universitet.



Kerstin Lindberg Göransson
Ordinarie ledamot sedan 2018 (R)

Född: 1956

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

Utbildning: Civilekonom från Umeå universitet.



Pierre Siri
Ordinarie ledamot sedan 2017 (E)

Född: 1974

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



Henrik Persson
Ordinarie ledamot sedan 2017 (R)

Född: 1974

Erfarenhet: Medgrundare och investeringsansvarig på Sprints Capital. Styrelseledamot i Zooplus. Tidigare Head of Investments på Kinnevik där han investerade i bland annat Avito, Zalando, Rocket Internet och Quikr.

Utbildning: Företagsekonom från Lunds universitet.

(R) Revisionsutskott

(E) Ersättningsutskott



Christopher Caulkin
Ordinarie ledamot sedan 2017 (E)

Född: 1980

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

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



Thomas Hussey
Ordinarie ledamot sedan 2018 (R)

Född: 1988

Erfarenhet: Vice President på General Atlantic med fokus på sektorerna internet och media. Styrelseledamot i Zingat, styrelsesuppleant i Argus Media och styrelseobservatör i Propertyfinder. Tidigare erfarenhet från 21st Century Fox och Boston Consulting Group.

Utbildning: Kandidat- och masterexamen i Ekonomi & Management från The Queen's College, Oxford University.



Marta Suarez
Suppleant sedan 2019

Född: 1992

Erfarenhet: Senior Associate på General Atlantic med fokus på investeringar inom teknologi. Tidigare erfarenhet från Morgan Stanley där hon fokuserade på sektorerna internet och mjukvara.

Utbildning: Kandidat- och magisterexamen i maskinteknik från Imperial College London



Anders Edmark
Ordinarie ledamot sedan 2017 (E)

Född: 1959

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



Håkan Hellström
Suppleant sedan 2017

Född: 1958

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



Erik Olsson
Ordinarie ledamot sedan 2017

Född: 1969

Erfarenhet: Fastighetsmäklare sedan 1989. Grundare av och styrelseordförande i Erik Olsson Fastighetsförmedling. Styrelseordförande i Euria. Styrelseordförande Residence Christies International Real Estate.

Ledning



Cecilia Beck-Friis
Chief Executive Officer sedan 2017

Född: 1973

Erfarenhet: 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom mediebranschen. Tidigare vice vd på TV4 samt Chief Digital Officer på Bonnier Broadcasting. Styrelseledamot i Paradox Interactive.
Utbildning: Försäljning och marknadsföring Berghs School of Communication samt Executive Management Program på IFL Handelshögskolan i Stockholm.



Carl Johan Åkesson
Chief Financial Officer sedan 2018

Född: 1975

Erfarenhet: CFO på Sdiptech och CFO på Mediaplanet International. Innan dess Controller på EF Education och på Modern Times Group.
Utbildning: Masterexamen i redovisning och finansiering från Handelshögskolan i Stockholm.



Erik Segerborg
Chief Strategy and Product Officer sedan 2017

Född: 1985

Erfarenhet: Styrelseledamot i Avito, Rysslands största köp- och sälj-sajt. Tidigare vd och grundare för ryska bostadsportalen Domofond.ru, vice vd på Avito samt managementkonsult på McKinsey & Co.
Utbildning: Masterexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan i Stockholm.



Per Ola Schelvander
Chief Technical Officer sedan 2018

Född: 1980

Erfarenhet: Tidigare Development Manager på Kambi, Director of Development på Ping Pong AB samt Team Manager på Isotop AB.
Utbildning: Civilingenjör Medieteknik samt masterexamen i Teknikvetenskapens filosofi från Kungliga Tekniska Högskolan.



Pierre Bergström
Sales Director sedan 2017

Född: 1972

Erfarenhet: 20 års erfarenhet av ledande befattningar inom försäljning. Tidigare försäljningsdirektör på Svenska Dagbladet och ledande befattningar inom Manpowerkoncernen.
Utbildning: Masterexamen i företagsekonomi från Mittuniversitetet.



Jessica Sjöberg
Chief Communication Officer sedan 2019

Född: 1977

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



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemnet Group AB, nedan Hemnet, med organisationsnummer 559088-4440 och säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

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

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

Hemnet fortsatte att uppvisa fina besökstal under 2019 och antalet unika besökare per vecka ökade med 9 procent jämfört med 2018. Det betyder att i snitt söker sig ca 3,1 miljoner personer per vecka till Hemnet.se eller någon av dess plattformar för Android och iOS.

På produktsidan genomfördes ett flertal nya initiativ under 2019. Noterbart var exempelvis lanseringen av Hemnet Plus och Hemnet Premium, två produkter som erbjuder bostadssäljaren mer exponering av sin bostadsannons och därmed en ökad möjlighet att påverka sin försäljningsprocess.

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

Koncernstruktur

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skuld köpeskilling och skuld villkorad tilläggsköpeskilling

I koncernen finns en skuld avseende villkorad tilläggsköpeskilling till Hemnet Sverige AB-koncernens tidigare ägare om totalt 79,1 MSEK per 31 december 2019. Den totala uppbokade skulden var ursprungligen totalt 509,3 MSEK fördelat på 254,7 MSEK i skuld köpeskilling och 254,7 MSEK i skuld villkorad tilläggsköpeskilling. Skulden avseende köpeskilling och villkorad tilläggsköpeskilling betalas av över tre år och löper med marknadsmässig ränta. Under 2019 har totalt 289,7 MSEK utbetalats avseende skuld köpeskilling, villkorad tilläggsköpeskilling och ränta. Skulden reglerades slutligt den 9 januari 2020.

Omförhandlad kreditfacilitet

Den 27 maj 2019 förlängdes och utökades befintlig kreditfacilitet. Kreditfaciliteten uppgick initialt till totalt 720 MSEK, vilket är en ökning med 117,5 MSEK. Löptiden på kreditfaciliteten förlängdes till 2025-05-27.

Lansering av nya produkter

I juni respektive september har produkterna Hemnet Plus och Hemnet Premium lanserats i syfte att skapa mervärde och ge bostadssäljaren möjlighet att påverka sin bostadsaffär. Med Hemnet Plus ökar man sin synlighet på Hemnet och med Hemnet Premium adderas möjligheten att marknadsföra sin annons i sociala medier.

Inlösen av aktier

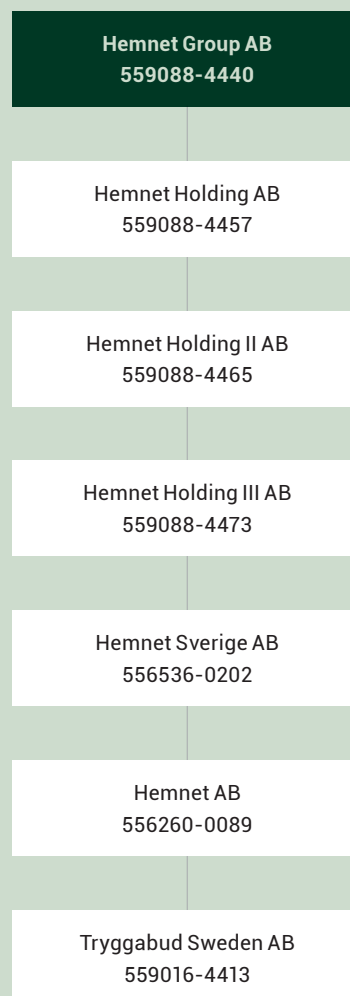
Den 30 juni 2019 har moderbolaget Hemnet Group AB löst in Fastighetsmäklarförbundets samtliga aktier i bolaget. Inlösen uppgick totalt till 50,0 MSEK och utbetalades den 12 augusti 2019. Som en del av inlösen gjordes även en fondemission från överkursfond till aktiekapital om 1,4 MSEK för att aktiekapitalet i moderbolaget skulle behållas intakt.

Vinstutdelning

Den 30 september 2019 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades om en extra vinstutdelning. I enlighet med beslutet betalades 125 MSEK ut i oktober fördelat på preferensaktier i serie Pref D, Pref E och Pref F.

Aktieägarprogram för medarbetare

På extra bolagsstämma den 30 september 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om utgivande av högst 4 729 228 teckningsoptioner berättigande till teckning av stamaktier av serie B till marknadsmässiga villkor. Styrelsen beslutade den 17 oktober 2019 att emittera maximalt tillåtet antal teckningsoptioner och per den 1 december 2019 förvärvade deltagarna totalt 3 226 852 teckningsoptioner till ett värde om 1 839 324 SEK. För mer information om aktieägarprogrammet se not K8 Ersättningar till anställda.



Finansiell översikt

Nedan åskådliggörs flerårsjämförelsen för koncernens tre verksamhetsår.

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

Intäkter

Det ekonomiska utfallet för året återspeglar de många initiativ som genomförts i bolaget. Nettoomsättningen ökade under 2019 med 19,1 procent till 444,4 MSEK (373,1), en ökning med 71,3 MSEK. Tillväxten var organisk och var bland annat ett resultat av helårseffekt av produkter som lanserats 2018, nylanserade produkter 2019 såsom Hemnet Premium och Hemnet Plus samt prisjusteringar på bolagets objektsannonser. Även intäkter från reklamannonsering har utvecklats positivt under året.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade jämfört med föregående år och uppgick till 98,7 MSEK (73,3) motsvarande en rörelsemarginal om 22,2 procent. Övriga externa kostnader uppgick till 189,0 MSEK (166,8) vilket var en ökning med 13,3 procent, främst drivet av kostnader relaterade till de ökade objektsintäkterna. För att stödja fortsatt tillväxt utökades personalstyrkan under året inom framförallt avdelningen för utveckling. Personalkostnaderna ökade som ett resultat av årets rekryteringar men också som en helårseffekt av rekryteringarna som skedde 2018 till 88,7 MSEK (74,0). Totalt sett förklaras resultatförbättringen av en ökad omsättning i kombination med en kontrollerad kostnadsökning.

EBITDA var 171,9 MSEK (138,1). Majoriteten utav avskrivningarna utgörs av avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar relaterade till övervärden som uppstod i samband med förvärvet av Sverige AB-koncernen och dessa uppgick under 2019 till 63,4 MSEK (63,4).

Finansnetto

Resultat från finansiella poster uppgick till -15,1 MSEK (-25,6). Inkluderat i detta var -15,2 MSEK (-12,2) i räntekostnader kreditinstitut, samt -5,1 MSEK (-12,7) räntekostnader avseende skuld köpeskilling och villkorad tilläggsköpeskilling. Resultat efter finansiella poster var 83,6 MSEK (47,7).

Skatter

Hemnet redovisar en total skatt om -18,0 MSEK (5,5) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -27,7 MSEK (-16,8) och uppskjuten skatt till 9,7 MSEK (22,3). Föregående års uppskjuten skatt är påverkad av en positiv engångseffekt om 16 MSEK avseende omvärdering av underskottsavdrag till följd av beslut om ändrad företagsbeskattning.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 65,6 (53,2) MSEK.

Investering

Bolagets immateriella tillgångar består till största delen av goodwill, kundrelationer, plattform och varumärke som identifierats i samband med ursprungligt förvärv. Inget nedskrivningsbehov har förelegat under innevarande räkenskapsår. Bolaget har under året liksom under föregående år arbetat med att utveckla sitt produkterbjudande. Utvecklingen har skett med bolagets egen personal samt med externa konsulter. Vissa specifika utvecklingsprojekt har bedömts vara av sådan karaktär och med sådan förväntad framtida intjäning att de hanterats som aktiverade

utvecklingskostnader. Totalt för året har 8,9 MSEK (6,2) aktiverats vilket därmed ökat immateriella anläggningstillgångar. I övrigt har verksamheten endast mindre behov av investeringar i inventarier, där årets nyanskaffning uppgick till 0,9 MSEK (0,9).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 138,8 MSEK (91,0) varav förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3,9 MSEK (-13,4). Nettoinvesteringar uppgick till -10,8 MSEK (-7,1). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -219,2 MSEK (92,8). Kassaflöde från perioden uppgick till -91,3 MSEK (176,7).

Finansiell ställning

Det totala egna kapitalet minskade under året med -107,8 MSEK. Minskningen i egna kapitalet beror på att 125,0 MSEK utbetalats i utdelning under året. Soliditeten uppgick till 53,4% (54,7%). Under 2019 har nettoskulden ökat med 50,1 MSEK till 521,4 MSEK. Likvida medel uppgick till 219,4 MSEK (310,7) vid årets utgång.

Kvalitet och hållbarhet

Hemnets hållbarhetsarbete bedrivs som en integrerad del i den löpande verksamheten. Fyra områden anses vara mest väsentliga för företaget ur ett hållbarhetsperspektiv:

- Hållbara produkterbjudanden
- Kundintegritet
- Hemnet som arbetsplats
- Antikorrupktion

Det är inget krav för bolaget att upprätta en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11§ och hållbarhetsrapporten som återfinns på sid 12-17 är därför inte granskad av revisor.

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

Forskning och utveckling

Hemnets företagskultur präglas av att ständigt vilja förädla och förbättra våra produkter och tjänster. Bostadsportalen byggs och sköts av specialist-team inom utveckling, sälj, marknad och produkt. Lärande och utveckling sker naturligt i vardagen mellan teamen. Att testa, utforska och ta oss an nya utmaningar för att stärka vår position på marknaden genom att bygga enkla och effektiva tjänster för våra användare är en central del av vår verksamhet. En verksamhet som präglas av en hög utvecklingstakt. Visionen att vara nyckeln till en enklare bostadsaffär är vägledande i Hemnets utvecklingsarbete. Under året har 8,9 MSEK (6,2) aktiverats avseende utvecklingskostnader. De aktiverade utvecklingskostnaderna är i balansräkningen redovisat som immateriell tillgång.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten som beskriver struktur och principer för styrning av Hemnets verksamhet återfinns på sid 18-23. Det är inget krav för bolaget att upprätta en bolagsstyrningsrapport enligt ÅRL 6 kap 8§ och rapporten är därför inte granskad av revisor.

Ägarstruktur

Hemnets största ägare per 31 december 2019 framgår i nedan tabell.

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

Framtidsutsikter

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

Bolaget kommer fortsatt att utveckla och förbättra grunden och strukturen som nu är på plats för tilläggsprodukter till såväl bostadssäljare som mäklare. Vidare kommer fokus fortsatt vara på att stärka vårt samarbete och våra relationer med våra mäklare och bostadsutvecklare som utgör viktiga samarbetspartners.

Koncernens risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hemnet har en fortsatt stark besöksutveckling till såväl hemnet.se som till apparna och vi ser inga tecken på ett avtagande intresse för bostadsmarknaden. Det finns dock tryck från gamla och nya konkurrenter och med den konkurrensen följer en risk att såväl besökare, mäklare som reklam- 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 utveckla tilläggsprodukter som ger bostadssäljaren möjlighet att påverka sin bostadsaffär. Hemnet har även introducerat nya produkter för företag som är verksamma inom bostadsmarknaden såsom mäklare, bostadsutvecklare och banker.

Intäkterna från bostadsannonsering är en betydande del av omsättningen. Utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden kan därför ha betydande effekt på Hemnets verksamhet. Hemnets reklamaffär har fortsatt utvecklats positivt och vi erbjuder annonsering både genom direktförsäljning och genom programmatisk handel. Precis som under 2018 har intäkterna från bygg- och bostadssegmentet ökat kraftigt under 2019 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 mäklarrelation skulle leda till att objektsutbudet försämrats.

Koncernens verksamhet finansieras förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är verksamheten exponerad för finansieringsrisk, ränte- och kreditrisker. Koncernen har under 2019 förlängt och utökat befintlig kredit. Vidare information om koncernens belåning återfinns i not K20 och K21.

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

Ledare och medarbetare

Medelantalet anställda i Hemnet under 2019 var 80 med fördelningen 29 kvinnor och 51 män.

Även vad gällde organisationen var 2019 ett framgångsrikt år. Antalet anställda ökade med 9 personer under året och var 92 i december 2019, vilket visar på ambitionen att hela tiden förbättra och förstärka Hemnets erbjudande mot kunder och besökare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Den 9 januari 2020 utbetalades den sista delen av skuld avseende köpeskilling, villkorad tilläggsköpeskilling och ränta avseende det ursprungliga förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen.

Cecilia Beck-Friis är från och med januari 2020 verkställande direktör i moderbolaget Hemnet Group AB och hon var under 2019 verkställande direktör i dotterbolaget Hemnet AB.

I början av 2020 undertecknades förlängning av huvudkontorets lokalkontrakt. Avtalet löper till och med september 2022.

I mars 2020 har ytterligare 165 000 st C-aktier emitterats till ledningsperson inom Incitamentsprogrammet för ledningspersoner och styrelse (MIP).

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt. Med anledning av detta har bolaget vidtagit åtgärder. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att parera det som sker. I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid-19 är begränsad givet bolagets verksamhet. Vad gäller förväntade kreditförluster så innefattar reserven inte en effekt av Covid-19 och kreditrisken bedöms till viss del ha ökat. En majoritet av bolagets intäkter består dock av försäljning till ett stort antal privatpersoner, där varje transaktionsbelopp är litet, då de avser styckvis objektsannonser. En ökande andel av objektsannonserna är även förskottsbetalda.

Moderbolagets resultat och ställning

Hemnet Group AB är moderbolag i Hemnetkoncernen. Bolagets verksamhet består av förvaltning av aktier i dotterbolag.

Resultat före skatt uppgick till 1,4 MSEK (-1,0). Likvida medel uppgick till 1,2 MSEK (0,8). Eget kapital i moderbolaget uppgick till 1 187 MSEK (1 359). Antalet aktier i bolaget uppgick till 1 338 544 847 (1 366 696 383) stycken.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 242 154 947
Balanserat resultat	-124 440 065
Årets resultat	1 356 374
Kronor	1 119 071 256

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs kronor 1 119 071 256

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i kSEK	Not	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	444 394	373 084
Övriga rörelseintäkter	4, 10	1 975	1 734
Summa		446 369	374 818
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	12	4 249	4 090
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-189 027	-166 752
Personalkostnader	8	-88 679	-73 975
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12, 13	-73 202	-64 793
Övriga rörelsekostnader	5	-1 015	-110
Summa		-351 923	-305 630
Resultat före finansiella poster		98 695	73 278
Finansiella intäkter	9, 10	1 749	355
Finansiella kostnader	9, 10	-16 807	-25 942
Finansiella poster - netto		-15 058	-25 587
Resultat före skatt		83 637	47 691
Inkomstskatt	11	-18 001	5 494
Årets resultat		65 636	53 185
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		65 636	53 185

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i kSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	12	902 815	902 815
Kundrelationer	12	925 471	980 857
Plattform	12	16 557	24 172
Varumärke	12	241 666	241 190
Aktiverade utvecklingsutgifter	12	12 392	5 991
Nyttjanderättstillgångar	14	5 265	-
Inventarier	13	1 999	2 262
Uppskjuten skattefordran	15	7	200
Summa anläggningstillgångar		2 106 172	2 157 487
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	26 268	24 248
Övriga kortfristiga fordringar	17	1 031	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21 711	12 142
Kortfristiga placeringar	20	24 132	23 390
Likvida medel	27	219 397	310 699
Summa omsättningstillgångar		292 539	381 543
SUMMA TILLGÅNGAR		2 398 711	2 539 030

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		68 335	68 335
Övrigt tillskjutet kapital		1 242 155	1 292 155
Balanserad vinst (inklusive årets resultat)		-30 040	27 757
		1 280 450	1 388 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	674 400	430 614
Övriga långfristiga skulder	22	262	181 945
Derivatinstrument	23	0	904
Uppskjutna skatteskulder	15	247 910	257 824
		922 572	871 287
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	7 789	10 026
Leverantörsskulder		12 996	11 676
Aktuell skatteskuld		18 947	8 029
Övriga kortfristiga skulder	24	85 521	193 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	70 436	56 451
		195 689	279 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 398 711	2 539 030

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kSEK	Aktiekapital (Not K19)	Övrigt tillskjutet kapital (Not K19)	Balanserad vinst (inkl årets resultat) (Not K19)	Summa Eget kapital (Not K19)
Ingående balans per 1 januari 2018	68 334	1 291 956	-25 428	1 334 862
Årets resultat			53 185	53 185
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			53 185	53 185
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Inlösen	-60	-1 245		-1 305
Nyemission	61	1 444		1 505
Summa transaktioner med bolagets ägare	1	199		200
Utgående balans per 31 december 2018	68 335	1 292 155	27 757	1 388 247
Ingående balans per 1 januari 2019	68 335	1 292 155	27 757	1 388 247
Årets resultat			65 636	65 636
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			65 636	65 636
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Utdelningar			-124 978	-124 978
Inlösen	-1 408	-48 592		-50 000
Fondemission	1 408	-1 408		-
Nyemission (aktieägarprogram-teckningsoptioner)*			1 895	1 895
Emissionskostnader			-349	-349
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-50 000	-123 432	-173 432
Utgående balans per 31 december 2019	68 335	1 242 155	-30 040	1 280 450

* Koncernens aktieägarprogram till medarbetare på Hemnet beskrivs i not K8

Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i kSEK	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		98 695	73 278
Justering poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar av tillgångar		73 202	64 793
Erhållen ränta		103	110
Betald ränta		-20 187	-15 716
Betalda inkomstskatter		-16 933	-18 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		134 880	104 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-3 057	-18 812
Förändring rörelseskulder		6 931	5 406
Summa förändring rörelsekapital		3 874	-13 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		138 754	91 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	12	-9 947	-6 162
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13	-868	-918
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 815	-7 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	285 725	262 385
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	19	-124 978	-
Nyemission		1 546	1 505
Inlösen av aktier	19	-50 000	-1 305
Amortering av leasingskuld	26	-5 979	-
Amortering av lån och tilläggsköpeskilling	26	-325 555	-169 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-219 241	92 807
Årets kassalöde		-91 302	176 731
Likvida medel vid årets början		310 699	133 968
Likvida medel vid årets slut		219 397	310 699

Not K1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klarabergsgatan 60, 111 21 Stockholm. Styrelsen har den 2 april 2020 godkänt denna års- och koncernredovisning för offentliggörande. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiella ställning samt moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 6 maj 2020.

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

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

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

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för koncernen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt international Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen 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.

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

Moderföretagets redovisningsprinciper se not M1.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Koncernen har tillämpat följande ändringar som gäller från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2019:

IFRS 16 Leasingavtal – övergångseffekter

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i leasetagarens balansräkning, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt standarden redovisas en nyttjanderättstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas. Korttidsleasingavtal (understigande 12 månader) och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde kan undantas. Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden och har inte räknat om jämförelsetalen. Koncernen har under det gångna året granskat koncernens samtliga leasingavtal med anledning av de nya reglerna i IFRS 16. Leasingavtal inom koncernen avser främst lokalkontrakt.

Nedan presenteras en avstämning mellan koncernens åtaganden för operationell leasing enligt IAS 17 och leaseingskuld enligt IFRS 16 per övergångsdagen 1 januari 2019.

Åtaganden för operationella leasingavtal per den 31 december 2018	9 678
Diskontering med koncernens marginella låneränta	-168
Effekter av förlängningsoptioner	439
Redovisad leaseingskuld per 1 januari 2019	9 949

Diskonteringsräntan som använts vid bedömning av leaseingskuld enligt IFRS 16 har beräknats fram som koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta för denna typ av belåning och uppgår till 1,5%

Effekter på tillgångar och skulder per 2019-01-01	Redovisade balansposter	Effekt av IFRS 16	Omräknade balansposter
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 157 487	11 265	2 168 752
Övriga kortfristiga fordringar	23 206	-1 316	21 890
Summa tillgångar	2 180 693	9 949	2 190 642
Skulder			
Långfristiga övriga skulder	871 287	3 657	874 944
Kortfristiga övriga skulder	279 496	6 292	285 788
Summa skulder	1 150 783	9 949	1 160 732

Bolagets leaseingskuld består till största delen av huvudkontorets lokalkontrakt i Stockholm. Kontraktet är ett rivningskontrakt med kort hyrestid till och med september 2020, vilket förklarar att en stor del av leaseingskulden är kortfristig. I början av 2020 har avtal undertecknats om förlängning av hyreskontraktet till och med september 2022.

Per 1 januari 2019 har koncernen redovisat nyttjanderättstillgångar om 11 265 kSEK samt leaseingskulder om 9 949 kSEK i balansräkningen. Förutbetalda kostnader minskade med 1 316 kSEK. Nettoskulden ökade med 9 949 kSEK och rörelsekapitalet minskade med 6 292 kSEK då en del av skulden redovisas som kortfristig. Koncernen har per införandet 1 januari 2019 inte några korttidsleasingavtal eller avtal där den underliggande tillgången har ett mindre värde och därmed skulle kunna undantas.

Räkenskapsårets resultat har påverkats marginellt av införandet av IFRS 16. Koncernens resultat efter skatt har minskat med anledning av tillämpningen av de nya reglerna med -17 kSEK. EBITDA har ökat med 6 073 kSEK. Förändringen beror på att kostnaderna för de operationella leasingavtalen tidigare ingick i EBITDA medan avskrivningen på nyttjanderätten och räntan på leaseingskulden inte ingår i detta resultatmått. Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat med 5 979 kSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 5 979 kSEK då amorteringen av leaseingskulden klassificeras som kassaflöden från finansieringsverksamheten.

Vidare information om IFRS 16 Leasing se not K14 Leasing samt not K1 Redovisningsprinciper avsnitt Leasing.

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

Koncernredovisning

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

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

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

Tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

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

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

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

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

Segmentsrapportering

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

Omräkning av utländsk valuta**Funktionell valuta och rapportvaluta**

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

Transaktioner och balansposter

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

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

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 objektsannonsering och reklamannonser.

Försäljning av tjänster – Objektsannonsering och tilläggstjänster

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

Försäljning av tjänster – Reklamannonsering

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

Se not K3 Intäkter från avtal med kunder.

Finansiella intäkter och kostnader**Ränteintäkter**

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar 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 redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Räntekostnader

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

Skatter

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

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 Skatteverket.

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

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

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

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

Immateriella tillgångar**Goodwill**

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

Goodwill med en obestämbart livslängd skrivs ej av löpande utan prövas för nedskrivningsbehov årligen och dessutom så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde.

Övriga immateriella tillgångar

Kundrelationer

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

Plattform

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

Varumärke

Varumärken som förvärvats som en del av ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen (se not K12 Immateriella tillgångar för detaljer). Så länge varumärken används, underhålls och investeras i har de bedömts ha en obestämbart nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde och prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov.

Balanserade utvecklingsutgifter

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

- det är tekniskt möjligt att färdigställa mjukvaran samt därtill hörande produkter så att den kan användas,
- företagets avsikt är att färdigställa mjukvaran och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar att använda mjukvaran samt därtill 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. I balansräkningen redovisade utgifter för utvecklingsarbete är upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Se även not K2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Varumärken med en obestämbart livslängd skrivs ej av löpande utan prövas för nedskrivningsbehov årligen och dessutom så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Även avskrivningstiden för immateriella tillgångar med bestämbar nyttjandeperiod provas årligen och vid indikation om att nyttjandeperioden ändrats.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

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

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med

tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i rapporten över totalresultatet under den period de uppkommer.

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

- Inventarier 2–5 år

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

Koncernens klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt

till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar.

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

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

d) Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Derivat och villkorad tilläggsköpeskillnad i samband med rörelseförvärv klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not K20.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

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

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

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

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust vid fallissemang samt exponering vid fallissemang, genom tillämpning av extern

kreditrating eller bedömd rating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier som ingår i avtalsvillkoren.

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

Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Kapitalbeloppet avser fordran på 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 initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas kundfordringarna enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

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

Upplåning

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

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

Leasing

Leasingavtal redovisas i balansräkningen i enlighet med IFRS 16 Leasing. Leasingskulden värderas till nuvärdet av leasingavgifter som inte betalats vid värderingstidpunkten. Diskontering görs med leasingavtalets implicita ränta, om denna lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas används leasetagarens marginella låneränta.

Bolaget har inga korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde och tillämpar därför inte undantaget om att redovisa denna typ av leasingavtal.

Värderingen av leasingskulden omfattar initialt betalningar för rätten att använda den underliggande tillgången under leasingperioden som inte betalats före inledningsdatumet. Betalningarna kan avse fasta avgifter, variabla leasingavgifter som beror på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier, lösenpris för en option samt straffavgifter. Leasingskulden redovisas i balansräkningen som övriga kortfristiga skulder och övriga långfristiga skulder. Efter inledningsdatumet värderas leasingskulden genom att det redovisade värdet ökas för att återspegla räntan på leasingskulden samt värdet minskas för att återspegla utbetalda leasingavgifter. Omvärdering av det redovisade värdet görs för att återspegla eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller för att återspegla till sin substans ändrade fasta avgifter.

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

Kostnaden för nyttjanderätten omfattar summan av leasingkulden, alla leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet, eventuella initiala direkta utgifter och en uppskattning av kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången samt eventuella kostnader för återställande.

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

Nyttjanderättens värde och nyttjandeperiod prövas vid indikation på nedskrivningsbehov. Omvärdering av leasingkulden, vilket påverkar värdet på nyttjanderätten, ska göras så att leasingkulden återspeglar förändringar i leasingavgifterna. Nyttjanderättens redovisade värde skrivs av omgående till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Bolaget har inte räknat om tidigare års siffror i enlighet med IFRS 16. 2018 klassificerades leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren som operationell leasing. Betalningar som gjordes under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsfördes 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, klassificerades som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisades finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Koncernen hade 2018 endast leasingavtal som klassificerades som operationella leasingavtal.

För vidare information om övergångseffekter av införandet av IFRS 16 Leasing se not K14 Leasing samt separat avsnitt i redovisningsprinciper om nya standarder.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensionsförpliktelser

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Not K2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, 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) Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar inom koncernen hänförs sig i allt väsentligt till goodwill, kundrelationer, plattform och varumärke som uppkommit i samband med rörelseförvärv. Kundrelationer och plattform som förvärvats som en del av rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognosticerade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Tillgångarna bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Goodwill och varumärke har bedömts ha obestämbar livslängd och prövas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Varumärke är hänförligt till värdet i Hemnet som varumärke och innehas med äganderätt. Bolaget ser ingen begränsning i nyttjandeperiod för varumärken och livslängden anses därmed vara obestämbar. Se not K1 och K12 för redovisningsprinciper och bedömda nyttjandeperioder samt not K12 för redovisade värden.

(b) Villkorad köpeskilling

Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskilling i samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB-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.

(c) Aktivering av utvecklingsutgifter

Koncernen bedriver utvecklingsarbete hänförligt till den tekniska plattformen och hemsidan hemnet.se. Att redovisa egenupparbetade immateriella tillgångar innebär att företaget måste göra en rad bedömningar om framtiden. Beslut om att aktivera en tillgång baseras på en bedömning om huruvida det är tekniskt möjligt att färdigställa tillgången, företaget har för avsikt att färdigställa tillgången, det är sannolikt att tillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar samt att det finns resurser att fullfölja utvecklingen. Under året har arbete med två nya produkter riktade mot bostadssäljare samt en beställningsplattform identifierats och dokumenterats i syfte att aktivera upparbetade kostnader om utvecklingsutgifter, se not K1 och K12.

Redovisning av preferensaktier

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

Not K3 Intäkter från avtal med kunder

Intäktsfördelning per kundkategori	2019	2018
Bostadssäljare	256 685	197 278
Bostadsutvecklare	61 973	63 832
Reklamannonsörer	61 146	60 527
Fastighetsmäklare	64 590	51 448
Summa	444 394	373 084

Intäktsfördelning per tjänstekategori	2019	2018
Objektsannonsering	268 606	220 604
Tilläggstjänster	47 246	32 127
Reklamtjänster och övrigt	128 542	120 353
Summa	444 394	373 084

Hela koncernen följs upp som ett segment och intäkterna är i princip uteslutande hänförliga till svenska kunder.

Hemnets intäkter kommer från tjänster som riktar sig till följande huvudsakliga

kundgrupper: Bostadssäljare, bostadsutvecklare, reklamannonsörer och fastighetsmäklare.

Den enskilt största intäktsströmmen kommer från bostadssäljarnas objektsannonsering. För att bostadssäljarna ska kunna påverka sin bostadsaffär utvecklas tilläggstjänster. Under 2019 har produkterna Hemnet Premium och Hemnet Plus lanserats.

Reklamtjänster består bland annat av intäkter från bostadsutvecklarna som marknadsför sina objekt och varumärken. Fastighetsmäklarna är en viktig samarbetspartner då de administrerar bostadssäljarnas annonser på Hemnet och informerar om Hemnets tjänster.

Intäktsredovisning och prestationsåtaganden för de olika produktområdena framgår nedan:

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

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

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

Huvuddelen av tjänsterna faktureras med 30 dagars betalningstid. Under hösten 2019 har en ny tjänst utvecklats där kunden har möjlighet att direktbetala sin bostadsannons på Hemnet. Planen är att tjänsten ska implementeras i fler geografiska områden och för ytterligare tjänster. Fakturering för objektsannonsering sker i samband med publicering dock utvecklas som nämnt ovan även en tjänst där betalning kan ske direkt. Den del som avser kvarstående publiceringstid är redovisad som förutbetalad intäkt i balansräkningen. Reklamtjänster faktureras i takt med kampanjtiden.

Återstående prestationsåtaganden per 31 december 2019 uppgår till 12 878 kSEK (12 839), inklusive förutbetalda intäkter redovisade som avtalsskulder. Vidare har inga intäkter avseende prestationsåtaganden som uppfyllts tidigare år intäktsförst under 2019.

Not K4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor	919	834
Provisionsintäkter	247	258
Kursdifferenser fordringar av rörelsekaraktär	92	367
Övrigt	717	275
Summa	1 975	1 734

Not K5 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Valutakursförluster	-114	-110
Kostnader påminnelse- och kravhantering	-894	-
Övrigt	-7	-
Summa	-1 015	-110

Not K6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrations- och provisionsersättning	-124 915	-100 505
Övrigt	-64 112	-66 247
Summa	-189 027	-166 752

Administrations- och provisionsersättning avser ersättning till anslutna fastighetsmäklare avseende förmedlingen till bostadssäljarna.

Not K7 Ersättningar till revisorerna

	2019	2018
Ernst & Young		
- Revisionsuppdraget	2 095	1 364
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	97
- Övriga tjänster	450	20
Summa ersättningar till revisorer	2 545	1 482

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

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m.

	2019	2018
Löner, inkl andra ersättningar vid uppsägningar	58 895	48 277
Sociala avgifter	20 315	17 083
Pensionskostnader - avgiftsbestämda	6 736	5 547
Andra förmåner	732	428
Summa ersättningar till anställda	86 676	71 335

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Summa
Styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare (varav tantiem)	10 816 (-)	1 820	12 636
Övriga anställda	48 172	4 916	53 088
Koncernen totalt	58 988	6 736	65 723

Moderbolaget har under 2019 inte haft någon verkställande direktör, varvid ingen ersättning utgått till verkställande direktör.

	2018		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Summa
Styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare	10 011 (-)	1 757	11 768
Övriga anställda	39 309	3 790	43 099
Koncernen totalt	49 320	5 547	54 867

Medelantal anställda

	2019		2018	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	80	29	79	28
Koncernen totalt	80	29	79	28

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

	2019-12-31		2018-12-31	
	Antal på balans-dagen	Varav kvinnor	Antal på balans-dagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	1	7	1
Verkställande direktör och ledande befattningshavare	6	2	8	4
	14	3	15	5

Styrelsens löner och ersättningar

	2019			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Håkan Erixon, ordförande	450	-	141	591
Anders Edmark	100	-	31	131
Kerstin Lindberg Göransson	250	-	79	329
Pierre Siri	-	-	-	-
Christopher Caulkin	-	-	-	-
Henrik Persson	-	-	-	-
Erik Olsson	100	-	31	131
Thomas Hussey*	-	-	-	-
Håkan Hellström, suppleant	100	-	31	131
Magnus Miramadi, suppleant**	50	-	16	66
Marta Suarez Estebanez, suppleant***	-	-	-	-
Summa	1 050	-	330	1 380

	2018			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Håkan Erixon, ordförande	450	-	91	541
Anders Edmark	100	-	31	131
Kerstin Lindberg Göransson	188	-	59	246
Pierre Siri	-	-	-	-
Christopher Caulkin	-	-	-	-
Henrik Persson	-	-	-	-
Erik Olsson	100	-	31	131
Thomas Hussey, suppleant	-	-	-	-
Håkan Hellström, suppleant	106	-	23	129
Magnus Miramadi, suppleant**	100	-	31	131
Summa	1 043	-	267	1 310

* från och med 2 maj 2019 innan dess suppleant

** till och med 28 juni 2019

*** från och med 28 juni 2019

Incitamentsprogram

Incitamentsprogram för ledningspersoner och styrelse - MIP

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

Sedan initial investering i programmet 2017 har ytterligare investeringar gjorts i programmet 2018 med 1 223 600 st aktier till en kurs om 1,23 SEK och 1 200 600 aktier har avyttrats till en kurs om 1,09. Inga nyinvesteringar eller avyttringar har gjorts under 2019. 4 personer har nyinvesterat i programmet sedan start och 2 personer har avyttrat alla sina aktier vilket gör att programmet per 2019-12-31 omfattar 14 personer.

Det genomsnittliga verkliga värdet på de 16 334 600 aktier som tecknats uppgår till 1,10 kr och har fastställts genom ett beräknat marknadspris i spannet 1,09-1,23 beroende på när investering gjorts. Eftersom aktierna har tecknats till marknadsvärde och programmet regleras med eget kapital så redovisas ingen kostnad för programmet i resultaträkningen. Marknadsvärdet är framtaget via en extern värdering grundad på en modell som beräknar värdet utifrån diskonterad förväntad avkastning. Värdet som har diskonterats har beräknats utifrån ledningens prognoser om EBITDA (vikttat utifrån olika scenarion) och multiplar på ursprunglig transaktion och jämförbara transaktioner på marknaden. Diskonteringsräntan har uppskattats baserat på den vedertagna metoden Capital Asset Pricing Model. Vidare har även en illikviditets- och minoritetsrabatt applicerats på värdet av aktierna.

Per den 31 december 2019 innehar nuvarande koncernledning 3 467 300 C-aktier.

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

Tilldelade per år, incitaments-program för ledningspersoner och styrelse	Antal utestående per 2019-12-31	Antal utestående per 2018-12-31	Värde per tilldelad aktie, spann (SEK)
MIP - Ledningspersoner	3 930 200	3 930 200	1,09-1,23
MIP - Styrelse	12 404 400	12 404 400	1,09-1,23

Aktieägarprogram för medarbetare på Hemnet

På extra bolagsstämma den 30 september 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om utgivande av högst 4 729 228 teckningsoptioner berättigande till teckning av stamaktier av serie B till marknadsmässiga villkor. Styrelsen beslutade den 17 oktober 2019 att emittera maximalt tillåtet antal teckningsoptioner till Hemnet Group AB, i syfte att överlåta teckningsoptionerna till marknadspris till deltagare i ett aktieägarprogram för medarbetare på Hemnet. Deltagarna förvärdade teckningsoptioner för 0,57 kronor per teckningsoption per den 1 december 2019. Totalt förvärdades 3 226 852 teckningsoptioner till ett värde om 1 839 324 SEK, vilket bedöms utgöra marknadsvärde enligt värdering med den så kallade Monte Carlo-modellen med avdrag för en rabatt om 30% då aktien (serie B) avser ett onoterat bolag. Bolagets marknadsvärde vid slutet av teckningsperioden har simulerats baserat på en lognormal fördelning som bygger på en riskfri ränta samt en volatilitet som tagits fram baserat på jämförbara noterade bolag. Baserat på det simulerade marknadsvärdet har en eventuell vinst per teckningsoption framräknats. Den riskfria räntan är baserad på svenska statsobligationer med en löptid som motsvarar optionens löptid.

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

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

Antal teckningsoptioner förvärdade av medarbetare	Akkumulerat antal utestående	Lösenkurs	Värde per tilldelad option	Förfall
2019-12-31	3 226 852	2,05	0,57	2022

Not K9 Finansiella intäkter och kostnader

	2019	2018
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	-15 215	-12 226
Omförhandlingsresultat, netto*	4 305	-
Övriga räntekostnader	-7	-3
Räntekostnader skuld köpeskilling	-4 430	-11 105
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-15 347	-23 334
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i resultatet</i>		
Värdeförändring villkorad tilläggsköpeskilling	-633	-586
Räntetak, räntekupong	-733	-733
Kortfristiga placeringar	-	-288
Summa kostnader till verkligt värde	-1 366	-1 607
<i>Övrigt</i>		
Leasing, räntekomponent	-94	-
Summa övrigt	-94	-
Finansiella kostnader, totalt	-16 807	-25 942
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet</i>		
Kortfristiga placeringar	705	-
Räntetak	904	245
Summa intäkter till verkligt värde	1 609	245
<i>Övrigt</i>		
Valutakursvinster, netto	103	110
Övrigt	37	-
Summa övrigt	140	110
Finansiella intäkter, totalt	1 749	355
Finansiella poster, netto	-15 058	-25 587

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

Not K10 Valutakursdifferenser, netto

Valutakursdifferenser har redovisats i rapporten över totalresultatet enligt följande:

	2019	2018
Övriga rörelseintäkter (not K4)	92	367
Övriga rörelsekostnader (not K5)	-114	-110
Finansiella poster, netto (not K9)	103	110
	81	367

Not K11 Inkomstskatt

	2019	2018
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-27 722	-16 763
Summa aktuell skatt	-27 722	-16 763
Uppskjuten skatt (not K15):		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag	9 720	5 824
Effekt av ändrad skattesats	-	16 433
Summa uppskjuten skatt	9 720	22 257
Summa inkomstskatt	-18 001	5 494

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:

	2019	2018
Resultat före skatt	83 637	47 691
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4% 2019, 22,0% 2018)	-17 898	-10 492
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-452	-266
Ej skattepliktiga intäkter	74	-
Utnyttjade underskott som inte tidigare aktiverats	240	-
Effekt av förändring av skattesats	-	16 433
Övrigt	36	-181
Skatekostnad	-18 001	5 494

Årets effektiva skattesats uppgår till -21,5% (11,5%).

Underskott i koncernen, vilka ej har aktiverats, uppgår till 132 kSEK per 31 december 2019.

Not K12 Immateriella tillgångar

Räkenskapsåret 2018	Goodwill	Kundrelationer	Plattform	Varumärken	Aktiverade utvecklingsutgifter	Summa
Ingående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 000	241 190	-	2 274 441
Årets anskaffningar	-	-	-	-	6 162	6 162
Utgående anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 000	241 190	6 162	2 280 603
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-54 194	-7 828	-	-	-62 022
Årets avskrivningar	-	-55 385	-8 000	-	-171	-63 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-109 579	-15 828	-	-171	-125 578
Per 31 december 2018						
Anskaffningsvärde	902 815	1 090 436	40 000	241 190	6 162	2 280 603
Ackumulerade avskrivningar	-	-109 579	-15 828	-	-171	-125 578
Utgående redovisat värde	902 815	980 857	24 172	241 190	5 991	2 155 025

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2019 gjort bedömningen att 8 925 kSEK uppfyller kriterierna för aktivering av utvecklingskostnader, se not K1 för redovisningsprinciper.

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

Kundrelationer, plattform och varumärken är liksom goodwill huvudsakligen hänförligt till förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen 2017. Under 2019 skedde ett mindre tillgångsförvärv när bolaget Tryggabud Sweden AB förvärvades.

Kundrelationer är hänförligt till upparbetade kundrelationer hänförliga till mäklare och annonsering. Nyttjandeperioden för kundrelationer hänförliga till mäklare uppgår till 20 år och kundrelationer hänförliga till annonsering uppgår till 10 år. Kvarstående avskrivningstid uppgår till 17 respektive 7 år.

Plattform avser immateriell tillgång hänförlig till websida och appar. Nyttjandeperioden uppgår till 5 år och kvarstående avskrivningstid uppgår till 2 år.

Varumärke är hänförligt till värdet i Hemnet i varumärke och innehåller äganderätt. Bolaget ser ingen begränsning i nyttjandeperiod för varumärken och livslängden anses därmed vara obestämbar.

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärken

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

Återvinningsbart belopp för goodwill och varumärken med en obestämbar nyttjandeperiod har fastställts baserat på beräkningar av nyttjandevärde.

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

Känslighetsanalys Goodwill

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

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

Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

Diskonteringsränta före skatt ¹⁾ , %	15,6
Långsiktig tillväxttakt ²⁾ , %	2,0

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

²⁾ Tillväxttakt använd för att extrapolera kassaflöden bortom budgetperioden.

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

De mest väsentliga 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.

Not K13 Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 301	9 721
Årets anskaffningar	882	933
Årets försäljning	-16	-22
Årets utrangeringar	-550	-1 331
Utgående anskaffningsvärde	9 617	9 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 039	-7 139
Årets avskrivningar	-1 130	-1 237
Årets försäljning	9	14
Årets utrangeringar	542	1 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 618	-7 039
Utgående redovisat värde	1 999	2 262

Not K14 Leasing

Koncernen har vid årets utgång nyttjanderätter hänförliga till leasingavtal med ett utgående värde uppgående till 5 265 kSEK. Leasingskulden uppgår till 3 657 kSEK och fördelar sig 3 396 kSEK som kortfristig skuld och 262 kSEK som långfristig skuld. Bolagets leasingskuld består till största delen av huvudkontorets lokalkontrakt i Stockholm.

Kontraktet är ett rivningskontrakt med kort hyrestid till och med 2020-09-30, vilket förklarar att en stor del av leasingskulden är kortfristig. I början av 2020 har avtal undertecknats om förlängning av hyreskontraktet till och med september 2022.

Diskonteringsräntan som använts vid bedömning av leasingskuld enligt IFRS 16 har beräknats fram som koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta för denna typ av belåning och uppgår till 1,5%.

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

	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skulder
	Lokaler	Kontors-utrustning	Total	
Per 1 januari 2019	11 070	195	11 266	9 949
Årets avskrivningar	-5 952	-49	-6 001	
Räntekostnader				94
Betalningar				-6 385
Per 31 december 2019	5 118	146	5 265	3 657

I tabellen nedan framgår belopp redovisade i resultatet:

Nyttjanderättstillgångar	2019
Avskrivningar på nyttjanderätter	6 001
Räntekostnader för leasingskulder	94
Totalt belopp redovisat i resultatet	6 095

Framtida leasingavgifter framgår i nedan tabell:

Löptidsanalys (odiskonterade flöden)	2019-12-31
År 1	3 467
År 2	210
År 3	50
År 4	4
Summa	3 731

Leasingskulden klassificeras som:

Långfristiga skulder	254
Kortfristiga skulder	3 423
Summa	3 677

Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingskulder.

Nyttjanderättstillgångar	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 266
Årets anskaffningar	-
Utgående anskaffningsvärde	11 266
Ingående ackumulerade avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-6 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 001
Utgående redovisat värde	5 265

Nyttjanderättstillgångarna består främst av lokalkontrakt och har tillkommit 2019 till följd av den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal, därav att inget jämförelsetal visas.

Vidare information om IFRS 16 Leasing se Not K1 Redovisningsprinciper avsnitt om Nya standarder samt avsnitt om Leasing.

Not K15 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar:		
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	7	200
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas inom 12 månader	-	-
	7	200
Uppskjutna skatteskulder		
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	233 116	244 260
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas inom 12 månader	14 794	13 564
	247 910	257 824

Nettoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	257 624	279 880
Redovisning i rapport över totalresultat	-9 720	-22 256
Utgående balans	247 903	257 624

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

Uppskjutna skatteskulder	Kundrelationer	Plattform	Varumärke	Övrigt	Summa
Per 31 december 2017	227 973	7 078	53 062	150	288 263
Redovisat i rapport över totalresultat	-25 031	-1 970	-3 377	-62	-30 439
Varav effekt av ändrad skattesats	-12 846	-210	-3 377	-	-16 433
Per 31 december 2018	202 942	5 108	49 685	88	257 824
Redovisat i rapport över totalresultat	-11 852	-1 712	-	3 651	-9 913
Per 31 december 2019	191 090	3 396	49 685	3 739	247 910

Uppskjutna skattefordringar	Räntetak	Aktiverat underskott	Summa
Per 31 december 2017	253	8 130	8 383
Redovisat i rapport över totalresultat	-53	-8 130	-8 183
Per 31 december 2018	200	-	200
Redovisat i rapport över totalresultat	-194	-	-194
Per 31 december 2019	7	-	7

Uppskjutna skattefordringar redovisas skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att det kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Per den 31 december 2019 finns inga uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisade.

Not K16 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	29 795	26 565
Reservering förväntade kreditförluster	-3 527	-2 317
Summa	26 268	24 248

	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna kundfordringar	18 294	17 817
1-30 dagar	7 519	4 204
31-60	471	309
> 61 dagar	3 511	4 235
Summa förfallna kundfordringar	11 501	8 748

Förändring i reserven för förväntade kreditförluster:		
Ingående balans	2 317	1 520
Reserv förväntade kreditförluster/återförda reserver	1 384	797
Konstaterade och återvunna kreditförluster	-174	-
Utgående balans	3 527	2 317

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

Per den 31 december 2019 uppgick kundfordringar netto till 26 268 kSEK (24 248 kSEK) efter reservering av förväntade kundförluster. Förfallna kundfordringar uppgick till 11 501 kSEK (8 748 kSEK). Av de kundfordringar som var förfallna mellan 1-60 dagar per balansdagen, 7 990 kSEK, hade 6 920 kSEK betalats innan mitten av mars månad.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

Åldersanalysen av kundfordringar framgår som följer:

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

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

De utestående kundfordringarna för de fem största kunderna uppgår brutto till 3 601 kSEK.

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

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

Not K17 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning objektsintäkter	555	2 725
Momsfordran	6	97
Skattekonto	291	8 043
Övrigt	178	198
Totalt	1 031	11 064

Not K18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	-	1 501
Upplupna intäkter	4 183	8 823
Förutbetalda marknadsföringskostnader	14 000	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	3 528	1 818
Totalt	21 711	12 142

Förändringen i förutbetalda hyror är påverkad av införandet av IFRS 16 Leasing där förutbetalda hyror avseende huvudkontorets hyreskontrakt redovisas som minskad leasingsskuld. Se vidare not K1 Redovisningsstandarder under avsnitt ändrade redovisningsstandarder.

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

Not K19 Eget kapital

	Röstvärde	Antal aktier	Aktiekapital
Stamaktier:			
Serie A	5 909 593 070	590 959 307	30 169 401
Serie B	106 517 850	106 517 850	5 437 903
Serie C	16 334 600	16 334 600	833 907
Preferensaktier:			
Serie D	5 572 330 900	557 233 090	28 447 625
Serie E	41 517 850	41 517 850	2 119 551
Serie F	259 821 500	25 982 150	1 326 429
Per 31 dec 2019	11 906 115 770	1 338 544 847	68 334 819

Aktiekapitalet består per den 31 december 2019 av 1 338 544 847 aktier fördelat på stamaktier och preferensaktier. Aktierna har utgetts i sex serier. Serie A, B, C utgör stamaktier och serie D, E och F utgör preferensaktie. Serie A, D och F har ett röstvärde på 10 röster/aktie. Serie B, C och E har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Preferensaktierna har företräde framför stamaktierna vad gäller utdelning och överskott vid likvidation. Innehavarna av preferensaktier har rätt till ackumulerad utdelning om 7 procent per år av det uppräknade beloppet. Med uppräknat belopp avses summan som betalats för alla aktier i den relevanta serien av utgivna preferensaktier plus beloppet av upplupna utdelningar som har uppräknats och som ej har utbetalats eller utskiftats vid en likvidation. Ingen aktieägare har rätt att påkalla utdelning från bolaget innan en bolagsstämma. Det finns inte heller några återbetalningsvillkor kopplade till preferensaktierna. Preferensaktieägarnas kumulativa företrädesrätt uppgår per 2019-12-31 till 12 818 kSEK (87 265 kSEK).

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkurs vid nyemission 1 242 155 kSEK (1 292 155).

Under året har inlösen av Fastighetsmäklarförbundets 28 151 536 st aktier vilket påverkat med aktiekapitalet 1 408 kSEK samt övrigt tillskjutet kapital med 48 592 kSEK.

Den 30 september 2019 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades om en extra vinstutdelning. I enlighet med beslutet betalades 124 978 kSEK ut i oktober fördelat på preferensaktier i serie Pref D, Pref E och Pref F.

Det finns ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och bolaget har under 2019 infört ett incitamentsprogram i form av ett aktieägarprogram för medarbetarna som fått möjlighet att förvärva teckningsoptioner i bolaget. Se vidare information i not K8.

Not K20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori

Finansiella riskfaktorer

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

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

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

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen verkar internationellt endast marginellt och valutarisken är låg. Valutarisker uppstår när framtida affärstransaktioner uttrycks i en valuta som inte är enhetens funktionella valuta. Koncernens har ingen eller marginell försäljning i utländsk valuta och inköp sker marginellt i EUR, USD och GBP. Till följd av den begränsade risken ska bolaget enligt finanspolicyn inte

valutasäkra dessa flöden, så tillvida inga särskilda motiv föreligger, utan valutarisken ska primärt hanteras operationellt genom att sträva efter att teckna avtal i SEK.

Exponering per 2019-12-31

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

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

	2018-12-31		
	USD	GBP	EUR
Likvida medel	690	55	559
Leverantörsskulder	218	-	6
Upplupna intäkter	4 929	-	-

Känslighet

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

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till USD med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2019 bli 144 kSEK lägre/högre, som en följd av vinster/förluster vid omräkning av upplupna intäkter, likvida medel och leverantörsskulder i USD.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till GBP med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2019 bli 6 kSEK högre/lägre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel i GBP.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 procent i förhållande till EUR med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2019 bli 32 kSEK högre/lägre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel och leverantörsskulder EUR.

Belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat

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

	2019	2018
Netto valutakursvinst(+)/-förlust(-), ingår i övriga rörelseintäkter/övriga rörelsekostnader	-22	257
Netto valutakursvinster(+)/-förluster(-), ingår i finansiella intäkter/kostnader	103	110

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 har omförhandlats och utökats under året. Lånet förfaller 27 maj 2025 och löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor plus 1,75-3,50 procent per år beroende på kovenanten Net Leverage. Avgiften för odragen del av faciliteten är 0,75 procent. Banklånet har en revolverande kredit även benämnd rullande kredit, vilket innebär att koncernen har en lånefacilitet som gör det möjligt att utnyttja låneutrymmet utan extra kostnad. Koncernen har två olika kovenanter att förhålla sig till: Net Leverage och Interest Cover. Net Leverage beräknas enligt formeln Nettoskuld/konsoliderad EBITDA. Med nettoskulderna avses lånen med avdrag för tillgodohavande på banken. Interest Cover beräknas enligt formeln konsoliderad EBITDA/netto finansiella kostnader.

Koncernens upplåning är endast i svenska kronor. Möjlighet finns att ta upp lån i annan valuta. Lånevillkoren kräver en viss säkring av räntan för lånet och koncernen har valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar genom att använda ett derivat i form av ett räntetaket. Räntetaket som per

2019-12-31 inte har något värde i balansräkningen 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 var taknivån 0,25 % och efter detta 0,50 % fram till förfall. Skuld avseende köpeskilling och villkorad köpeskilling till säljarna, som uppstod i samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen, har amorterats årligen. I januari 2020 har slutbetalning skett till 100%. Skulden avseende köpeskilling och den villkorade köpeskillingen löper med ränta 3,56 %.

Känslighet

Om räntorna på upplåning i svenska kronor under 2019 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 4 205 kSEK högre/lägre, som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

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

Kreditfaciliteten

Koncernen har följande kreditfacilitet per den 31 december 2019: 715 MSEK.

Koncernen har följande ej utnyttjade kreditfacilitet per den 31 december 2019: 16 MSEK.

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

Löper ut inom ett år (banklån) 10,3 MSEK
Löper ut efter mer än ett år (banklån) 688,6 MSEK

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

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

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

Koncernen bedömer sitt kapitalbehov bland annat på basis av Leverage ratio vilket är nyckeltalet nettoskuld/ebitda och uppgår per 31 december 2019 till 3,0 (3,4). Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Skulder till kreditinstitut och Derivatinstrument i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Per 31 december 2019, MSEK	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga odiskonterade kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut		10,3	23,5	665,1		698,9	682,2
Skuld köpeskilling	-					-	-
Villkorad köpeskilling	79,2					79,2	79,1
Leverantörsskulder	13,0					13,0	
Övriga kortfristiga skulder	6,4					6,4	
<i>Derivat</i>							
Räntetak						-	-

Per 31 december 2018, MSEK	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga odiskonterade kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut		12,5	25,0	415,0		452,5	440,6
Skuld köpeskilling	91,1		94,2			185,3	182,0
Villkorad köpeskilling	91,1		94,2			185,3	182,0
Leverantörsskulder	11,7					11,7	
Övriga kortfrista skulder	11,2					11,2	
<i>Derivat</i>							
Räntetak		0,7				0,7	0,9

Beräkning av verkligt värde

Tabellen ovan 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 2019.

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

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2018.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Kortfristiga placeringar	23 390			23 390
Summa finansiella tillgångar	23 390	-	-	23 390
Finansiella skulder				
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Derivatinstrument som innehas för handel:				
- Räntetak		904		904
Villkorad köpeskilling			181 945	181 945
Summa finansiella skulder	-	904	181 945	182 849

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

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

Tabellen till höger visar förändringarna för instrument 3.

Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	181 945	263 536
Under året utbetald villkorad köpeskilling	-105 883	-87 911
Under året upplupen ränta över totalresultatet	3 067	6 320
Utgående balans	79 129	181 945

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 redovisade beloppet kommer att utbetalas. Villkorad köpeskilling är värderad till verkligt värde till diskonterat belopp.

Finansiella instrument per kategori

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

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

Tillgångar per 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Kortfristiga placeringar	23 390		23 390
Kundfordringar och andra fordringar		44 135	44 135
Likvida medel		310 699	310 699
Summa	23 390	354 834	378 224

Skulder per 2018-12-31	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut		440 640	440 640
Villkorade köpeskillingar	181 945		181 945
Skuld köpeskillingar		181 945	181 945
Derivatinstrument	904		904
Övriga skulder		17	17
Leverantörsskulder		11 676	11 676
Upplupna kostnader		2 268	2 268
Summa	182 849	636 546	819 395

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Hemnet innehar kortfristiga placeringar i denna kategori som återfinns i nivå 1 i verkligtvärdehierarkin. 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 3,34 procent 2019-01-01–2019-12-31) och är i nivå 2. Även skuld köpeskilling ingår i nivå 2 och avser skuld som enligt avtal uppräknas med fastställd ränta. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde och är i nivå 3 vilket innebär att observerbara indata för skulden saknas och det verkliga värdet baseras istället på ledningens bedömning om vad som är sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtal.

Not K21 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld		
Skulder till kreditinstitut	688 625	440 000
Effektivränta/uppläggningsavg/ omförhandlingsresultat	-14 225	-9 386
	674 400	430 614
Kortfristig skuld		
Skulder till kreditinstitut	10 250	12 500
Effektivränta/uppläggningsavg/ omförhandlingsresultat	-2 461	-2 474
	7 789	10 026
Summa skulder till kreditinstitut	682 189	440 640

Skulder till kreditinstitut

Koncernens upplåning förfaller per 27 maj 2025 och löper med rörlig ränta motsvarande 1.75%-3.50% per år beroende på kovenanten Net Leverage. I maj har lånet omförhandlats och kreditramen utökats samt lånet förlängts.

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

Koncernen har uppfyllt lånevillkoren under hela räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts, se not K27.

	Redovisat värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31
Lån från kreditinstitut	682 189	698 875

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 3,34 procent (2019-01-01-2019-12-31) och är nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Not K22 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld köpeskilling	-	90 973
Villkorad köpeskilling	-	90 973
Leasingskuld, långfristig	262	-
Totalt	262	181 945

Se not K2 och K20 för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling och skuld köpeskilling. Se not K14 Leasing för information om leasingskuld.

Not K23 Derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan klassificerar derivat som verkligt värde via resultatet. Koncernen har följande innehav i derivat-instrument:

Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Räntetak - innehav för handel	0	904
Summa	0	904

Lånevillkoren kräver en säkring av räntan för förvärvslånet. 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. Taknivån var fram till 29 mars 2019 0,25 procent och är efter det 0,50 procent fram till förfall. Räntekupongen för räntetaket betalas kvartalsvis och redovisas som finansiell kostnad och uppgår till 733 kSEK för räkenskapsåret.

Not K24 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld köpeskilling	-	90 973
Villkorad köpeskilling	79 129	90 973
Momsavräkning	2 815	9 802
Leasingskuld, kortfristig	3 396	-
Övriga poster	181	1 567
Totalt	85 521	193 314

Se not K20 Beräkning av verkligt värde för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling och skuld köpeskilling. Se not K14 Leasing för information om leasingskuld.

Not K25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	8 755	7 281
Förutbetalda intäkter	12 878	12 839
Upplupen administrationsersättning	44 718	34 648
Övriga upplupna kostnader	4 084	1 682
Totalt	70 436	56 451

Not K26 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2019-12-31
				Upplupna räntor	Periodisering av finansieringskostnader	Leasing	
Skulder kreditinstitut	440 640	285 724	-44 125		-51		682 189
Skuld köpeskilling	181 945		-180 279	-1 665			0
Villkorad köpeskilling	181 945		-101 151	-1 665			79 129
Leasingskulder	-		-5 979			9 637	3 657
Summa	804 530	285 724	-331 534	-3 331	-51	9 637	764 977

	2017-12-31	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2018-12-31
				Upplupna räntor	Periodisering av finansieringskostnader		
Skulder kreditinstitut	174 915	262 385		-115	3 455		440 640
Skuld köpeskilling	263 536		-84 889	3 299			181 945
Villkorad köpeskilling	263 536		-84 889	3 299			181 945
Summa	701 987	262 385	-169 778	6 484	3 455		804 530

Not K27 Livida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	219 397	310 699
	219 397	310 699

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

Not K28 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Nettotillgångar i dotterbolag	1 037 907	1 510 274
Varumärke	241 190	241 190
	1 279 097	1 751 464

Ställda säkerheter avser skulder till kreditinstitut, och lånet hos Nordea. Lånet är villkorat av att bolaget uppfyller vissa kovenanter. Se vidare not K20 och K21.

Not K29 Transaktioner med närstående

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

För information om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not K8.

Se även avsnitt ägarstruktur i förvaltningsberättelsen.

Under året har inlösen av Fastighetsmäklarförbundets 28 151 536 st aktier skett vilket påverkat aktiekapitalet med 1 408 kSEK samt övrigt tillskjutet kapital med 48 592 kSEK. I samband med denna inlösen gjordes även en fondemission om 1 408 kSEK från övrigt tillskjutet kapital till aktiekapital för att behålla aktiekapitalet intakt.

Under året har en överföring skett till Mäklarsamfundet på 12 500 kSEK, vilket är en förutbetalad kostnad avseende marknadsföringsåtgärder som kommer att administreras av Mäklarsamfundet under 2020.

Skulder till närstående

Se not K2 och K20, avseende beskrivning av skuld köpeskilling och villkorad köpeskilling till tidigare ägare.

Not K30 Händelser efter rapportperiodens slut

Den 9 januari 2020 utbetalades den sista delen av skuld avseende köpeskilling, villkorad köpeskilling och ränta avseende det ursprungliga förvärvet av Hemnet Sverige AB-koncernen.

I början av 2020 undertecknades avtal om förlängning av huvudkontorets lokalkontrakt. Avtalet löper till och med september 2022.

I mars 2020 har ytterligare 165 000 stycken C-aktier emitterats till ledningsperson inom Incitamentsprogrammet för ledningspersoner och styrelse (MIP).

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt. Med anledning av detta har bolaget vidtagit åtgärder. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att parera det som sker. I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid-19 är begränsad givet bolagets verksamhet. Vad gäller förväntade kreditförluster så innefattar reserven inte en effekt av Covid-19 och kreditrisken bedöms till viss del ha ökat. En majoritet av bolagets intäkter består dock av försäljning till ett stort antal privatpersoner, där varje transaktionsbelopp är litet, då de avser styckvis objektsannonser. En ökande andel av objektsannonserna är även förskottsbetalda.

Not K31 Avstämning alternativa nyckeltal

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

	2019	2018	2017
Rörelsemarginal			
Rörelseresultat	98 695	73 278	12 952
Nettoomsättning	444 394	373 084	317 155
Rörelsemarginal, %	22,2%	19,6%	4,1%
EBITDA-marginal			
Rörelseresultat	98 695	73 278	12 952
Avskrivningar	-73 202	-64 793	-63 295
Resultat före avskrivningar, EBITDA	171 897	138 071	76 247
Nettoomsättning	444 394	373 084	317 155
EBITDA-marginal, %	38,7%	37,0%	24,0%
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	674 663	613 463	515 645
Kortfristiga räntebärande skulder	90 314	191 971	187 490
Likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar	243 529	334 089	157 646
Nettoskuld	521 448	471 345	545 489
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	764 977	805 434	703 135
Eget kapital	1 280 450	1 388 247	1 334 862
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,5
ARPL (Average revenue per listing)			
Listningsintäkter	251 434	202 622	178 952
Intäkter från tilläggstjänster till bostadssäljare	10 166	323	0
Antal publicerade objekt	185 031	188 012	189 390
ARPL, SEK	1 414	1 079	945

Not K32 Definitioner

Nyckeltal	Definition
Alternativa nyckeltal	Alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM-mått) är finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte definieras i tillämpligt redovisningsregelverk (IFRS). Alternativa nyckeltal används av Hemnet när det är relevant för att följa upp och beskriva Hemnets finansiella situation och för att ge ytterligare användbar information till användarna av de finansiella rapporterna. Dessa mått är inte direkt jämförbara med liknande nyckeltal som presenteras av andra företag. Alternativa nyckeltal är markerade med * i definitionslistan.
Antal anställda	Det totala antalet anställda vid periodens utgång.
ARPL (Average revenue per listing)*	Genomsnittlig intäkt per objektsannons, räknat som listningsintäkter från publicerade objekt under perioden samt intäkter från tilläggsprodukter för bostadssäljare, i förhållande till antalet publicerade objekt i perioden. Det är ett lönsamhetsmått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Det är ett lönsamhetsmått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.
EBITDA-marginal*	EBITDA i förhållande till rörelsens intäkter. Det är ett lönsamhetsmått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.
Finansnetto	Finansiella intäkter minskat med finansiella kostnader
Genomsnittligt antal heltidsanställda	Det genomsnittliga antalet anställda under perioden, definierat som motsvarande heltidstjänster.
Nettoskuld*	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar. Det är ett mått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets finansiella ställning och möjlighet att dela ut pengar till aktieägarna.
Nettoskuld/EBITDA*	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till rörelseresultat ökat med avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar (EBITDA) för den senaste 12-månadersperioden. Det är ett mått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets finansiella ställning och möjlighet att dela ut pengar till aktieägarna.
Rörelsemarginal*	Resultat efter av- och nedskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter. Det är ett lönsamhetsmått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.
Rörelseresultat	Rörelsens intäkter minus rörelsens kostnader. Det är ett mått på företagets resultat före räntor och skatter som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.
Skuldsättningsgrad*	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Det är ett mått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets finansiella ställning och möjlighet att dela ut pengar till aktieägarna.
Soliditet*	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Det är ett mått som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets betalningsförmåga på lång och kort sikt samt kapitalstrukturen i bolaget.
Vinstmarginal*	Resultat efter skatt i förhållande till rörelsens intäkter. Det är ett mått på företagets rörelseresultat före räntor och skatter som används av investerare, analytiker och bolagets ledning för utvärdering av bolagets lönsamhet.

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i kSEK	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Övriga externa kostnader		-1 404	-1 008
Summa rörelsens kostnader		-1 404	-1 008
Rörelseresultat		-1 404	-1 008
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 761	-
		2 761	-
Resultat före skatt		1 356	-1 008
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		1 356	-1 008

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i kSEK	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Årets resultat		1 356	-1 008
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 356	-1 008

Moderföretagets balansräkning

Belopp i kSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	1 141 560	1 141 560
Långfristiga fordringar koncernföretag		217 750	217 750
Summa anläggningstillgångar		1 359 310	1 359 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 761	-
Kassa och bank		1 211	774
Summa omsättningstillgångar		3 972	774
SUMMA TILLGÅNGAR		1 363 282	1 360 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 335	68 335
Summa bundet eget kapital		68 335	68 335
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 242 155	1 292 155
Balanserat resultat		-124 440	0
Årets resultat		1 356	-1 008
Summa fritt eget kapital		1 119 071	1 291 147
Summa eget kapital		1 187 406	1 359 482
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag		175 050	50
Summa långfristiga skulder		175 050	50
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	63
Kortfristiga skulder till koncernföretag		615	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211	87
Summa kortfristiga skulder		825	552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 363 282	1 360 084

Moderföretagets rapport över förändringar av eget kapital

Belopp i kSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital (Not M3)
	Aktiekapital (Not M3)	Överkursfond (Not M3)	Balanserat resultat (Not M3)	Årets resultat (Not M3)	
Ingående balans per 1 januari 2018	68 334	1 291 956	-	-	1 360 290
Årets resultat				-1 008	-1 008
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				-1 008	-1 008
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Inlösen	-60	-1 245			-1 305
Nyemission	61	1 444			1 505
Summa transaktioner med bolagets ägare	1	199	-	-	200
Utgående balans per 31 december 2018	68 335	1 292 155	-	-1 008	1 359 482
Ingående balans per 1 januari 2019	68 335	1 292 155	-	-1 008	1 359 482
Omföring av föregående års resultat			-1 008	1 008	-
Årets resultat				1 356	1 356
Övrigt totalresultat				-	-
Summa totalresultat				1 356	1 356
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelningar			-124 978		-124 978
Inlösen	-1 408	-48 592			-50 000
Fondemission	1 408	-1 408			-
Nyemission (aktieägarprogram-teckningsoptioner)*			1 895		1 895
Emissionskostnader			-349		-349
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-50 000	-123 432	0	-173 432
Utgående balans per 31 december 2019	68 335	1 242 155	-124 440	1 356	1 187 406

* Koncernens aktieägarprogram till medarbetare på Hemnet beskrivs i not K8.

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i kSEK	2019-01-01–2019-12-31	2018-01-01–2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 404	-1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet	-1 404	-1 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga rörelseskulder	274	149
Summa förändring rörelsekapital	274	149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 130	-858
<i>Kassaflöde från finanseringsverksamheten</i>		
Lån från koncernföretag	175 000	403
Lån till koncernföretag	-	-17 700
Nyemission	1 546	1 505
Inlösen av aktier	-50 000	-1 305
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-124 978	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 568	-17 097
Årets kassalöde	437	-17 956
Likvida medel vid årets början	774	18 730
Likvida medel vid årets slut	1 211	774

Not M1 Moderföretagets redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not K1, med de undantag som anges nedan. Inga ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget under 2019.

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

För information om finansiella risker hänvisas till koncernens not K20.

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterföretag

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

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde 2019-12-31
Hemnet Holding AB	559088–4457	Stockholm	100	50 000	1 141 560

Indirekt ägande i dotterbolag ingående i koncernen:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel, %	Antal aktier
Hemnet Holding II AB	559088–4465	Stockholm	100	50 000
Hemnet Holding III AB	559088–4473	Stockholm	100	1 000
Hemnet Sverige AB	556536–0202	Stockholm	100	10 000
Hemnet AB	556260–0089	Stockholm	100	10 000
Tryggabud Sweden AB	559016–4413	Stockholm	100	100

IFRS 9 – Moderbolaget

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

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

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

Leasing

I moderbolaget finns inga leasingavtal.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Not M2 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	1 141 560	1 141 560
Årets förändring	-	-
Utgående balans	1 141 560	1 141 560

Not M3 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 1 338 544 847 (1 366 696 383) st aktier med ett kvotvärde om 0,051 SEK (0,050). Se även upplysningar i koncernens not K19.

Not M4 Närstående

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

Mellan moderbolag och dotterbolag finns kort- och långfristig in- och upplåning. Under 2019 har efterutdelning gjorts med 124 978 kSEK vilket upplånats från dotterbolag. Under året har inlösen av Fastighetsmäklarförbundets 28 151 536 st aktier skett vilket påverkat aktiekapitalet med 1 408 kSEK samt övrigt tillskjutet kapital med 48 592 kSEK. I samband med denna inlösen gjordes även en fondemission om 1 408 kSEK från övrigt tillskjutet kapital till aktiekapital för att behålla aktiekapitalet intakt.

Se även avsnitt ägarstruktur i förvaltningsberättelsen.

Not M5 Händelser efter rapportperiodens slut

Cecilia Beck-Friis är från och med januari 2020 verkställande direktör i moderbolaget Hemnet Group AB och hon var under 2019 verkställande direktör i dotterbolaget Hemnet AB.

I mars 2020 har ytterligare 165 000 stycken C-aktier emitterats till ledningsperson inom Incitamentsprogrammet för ledningspersoner och styrelse (MIP).

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt. Med anledning av detta har bolaget vidtagit åtgärder. Planering och uppföljning sker kontinuerligt för att parera det som sker. I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid-19 är begränsad givet bolagets verksamhet. Vad gäller förväntade kreditförluster så innefattar reserven inte en effekt av Covid-19 och kreditrisken bedöms till viss del ha ökat. En majoritet av bolagets intäkter består dock av försäljning till ett stort antal privatpersoner, där varje transaktionsbelopp är litet, då de avser styckvis objektsannonser. En ökande andel av objektsannonserna är även förskottsbetalda.

Not M6 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	1 242 154 947
Balanserat resultat	-124 440 065
Årets resultat	1 356 374
	1 119 071 256

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att i ny räkning överförs kronor	1 119 071 256
--	---------------

Underskrifter

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

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

Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2020 för fastställelse.

Stockholm 2 april 2020

Håkan Erixon
Styrelseordförande

Cecilia Beck-Friis
Verkställande direktör

Anders Edmark
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot

Christopher Caulkin
Styrelseledamot

Thomas Hussey
Styrelseledamot

Henrik Persson
Styrelseledamot

Pierre Siri
Styrelseledamot

Erik Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020
Ernst & Young AB

Anna Svanberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemnet Group AB för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29–58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hemnet Group AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den april 2020

Ernst & Young AB

Anna Svanberg
Auktoriserad revisor





Klarabergsgatan 60 · 111 21 Stockholm