

Inbjudan till förvärv av aktier i Hemnet Group AB (publ)

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners



Joint Bookrunners



VIKTIG INFORMATION

INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av aktierna i Hemnet Group AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) ("Erbjudandet"). "Hemnet", "Bolaget" eller "Koncernen" avser, beroende på sammanhanget, Hemnet Group AB (publ), koncernen i vilken Hemnet Group AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Begreppet "Huvudaktieägaren" avser General Atlantic RR B.V. "Säljande Aktieägare" avser samtliga nuvarande aktieägare per dagen för Prospektet, förutom Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB och en medlem i Bolagets ledningsgrupp. "Joint Global Coordinators" avser Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie"), Morgan Stanley & Co. International plc. ("Morgan Stanley"), samt Citigroup Global Markets Europe AG ("Citi"). "Joint Bookrunners" och "Managers" avser Joint Global Coordinators samt Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Barclays Bank Ireland PLC ("Barclays"). För fler definierade termer, se avsnittet "Definitioner".

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i andra länder än Sverige. Erbjudandet riktar sig heller inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder, annat än vad som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningssedeln och/eller andra dokument hänförliga till Erbjudandet får inte spridas i något land där Erbjudandet förutsätter åtgärder som beskrivits ovan eller strider mot reglerna i dessa länder. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som skulle tillåta ett erbjudande av aktierna till allmänheten, innehav av aktier, spridning av Prospektet eller annan information hänförlig till Erbjudandet, Bolaget eller aktierna i någon sådan jurisdiktion. Anmälan om att förvärva aktier i strid med det ovanstående kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget och Managers ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget, Huvudaktieägaren eller någon av Managers tar något juridiskt ansvar för överträdelser av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelser begås av en potentiell investerare eller någon annan.

Aktierna i Erbjudandet har inte blivit rekommenderade av någon amerikansk federal eller delstatlig myndighet. Vidare har ingen sådan myndighet bekräftat riktigheten i, eller bedömt lämpligheten av, Prospektet. Varje påstående om motsatsen är en brottslig handling i USA. Aktierna i Erbjudandet har inte blivit registrerade och kommer inte att bli registrerade i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller i enlighet med några amerikanska delstatliga värdepapperslagar. Aktierna i Erbjudandet erbjuds och säljs i USA endast till kvalificerade institutionella investerare som definieras i, och med tillämpning av, Rule 144A i Securities Act eller andra undantag från registreringskraven i Securities Act, och utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Eventuellt erbjudande om försäljning av aktier i USA kommer endast att göras av en eller flera värdepappersmäklare som är registrerade i enlighet med den vid var tid gällande United States Securities Exchange Act från 1934.

Potentiella investerare är härmed underrättade om att säljarna av aktierna i Erbjudandet kan komma att förlita sig på undantag från registreringskraven i avsnitt 5 i Securities Act som föreskrivs i Rule 144A eller andra undantag från registreringskraven i Securities Act. Aktierna får inte erbjudas eller säljas inom USA annat än med tillämpning av undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act samt i överensstämmelse med tillämplig delstatlig värdepapperslag. I USA tillhandahålls Prospektet till kvalificerade institutionella köpare endast på konfidentiell basis utslutande i syfte att möjliggöra för potentiella investerare att överväga att förvärva de specifika värdepapper som beskrivs här. Informationen i Prospektet har tillhandahållits av Bolaget och andra källor som identifieras här. Spridning av Prospektet till andra personer än sådana som angivits av Managers eller representanter för dessa, och personer som har anlåtts för att ge råd till sådan mottagare rörande Prospektet, är förbjudet och röjande av innehållet i Prospektet utan föregående skriftligt medgivande från Bolaget är förbjudet. Prospektet är personligt för varje mottagare och utgör inte ett erbjudande till någon annan person eller till allmänheten i USA att förvärva aktier i Erbjudandet.

Prospektet har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde. Prospektet regleras av svensk rätt. Eventuella tvister med anledning av Prospektet eller andra juridiska frågor i anslutning till detta ska utslutande avgöras av svensk domstol under svensk lag utan hänsyn till principer om lagkonflikter. Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner enbart att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Vidare ska detta godkännande inte betraktas som något slags stöd för varken emittenten som avses i Prospektet eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet finns tillgängligt i elektroniskt format på Bolagets hemsida (www.hemnetgroup.se) och kommer finnas tillgängligt på svenska på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Morgan Stanley, såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators och Bookrunners ("Stabiliseringsagenten"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsagenten kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än som i annat fall hade kunnat vara rådande på marknaden. Stabiliseringsagenten är dock inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Sådana stabiliseringsstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om transaktionerna ändå genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringsstransaktioner utförs ska Stabiliseringsagenten offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsagenten att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering

senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes. Förutom vad som anges i lagar eller regler kommer inte Joint Bookrunners eller Stabiliseringsagenten offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges häri har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Alla finansiella belopp är i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. Belopp som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats varför summan som anges i tabellerna inte nödvändigtvis alltid exakt överensstämmer.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller framåtriktade uttalanden. Framåtriktad information är alla uttalanden i Prospektet som inte hänförliga till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "uppskattat", "förväntat", "väntat", "bedömt", "antar", "förutser", "kan", "kommer", "ska", "bör eller borde", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt", "har som mål", "strävar" eller liknande uttryck som identifierar information som är framåtriktad. Detta gäller särskilt uttalanden i Prospektet som avser framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöde, planer och förväntningar på Hemnets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk miljö samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget för närvarande känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets finansiella ställning, kassaflöde och lönsamhet, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalanden, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

Bolagets verksamhet är exponerad för ett antal risker och osäkerheter som kan medföra att framåtriktade uttalanden får ett annat faktiskt utfall eller att en uppskattning eller beräkning blir inkorrekt. Potentiella investerare bör därför inte fästa otillbörlig tilltro vid den framåtriktade informationen häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa följande avsnitt i Prospektet: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning", "Utväld finansiell information" och "Operationell och finansiell översikt", vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad varpå Bolaget bedriver sin verksamhet. Vare sig Bolaget, Säljande Aktieägare eller Managers kan lämna några garantier såvitt avser riktigheten i de framåtriktade uttalanden som görs häri eller såvitt avser den faktiska utgången av förutsedd utveckling.

Bolaget fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden för att spegla eventuella ändringar i dess förväntningar eller någon förändring av händelser, villkor eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade, om inte sådan skyldighet följer av lag eller Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares ("Nasdaq Main Market Rulebook"). Alla efterföljande skriftliga och muntliga uttalanden om framtiden hänförliga till Bolaget eller till personer som agerar för dess räkning görs till fullo med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som återfinns på andra ställen i Prospektet.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRORDNING

Prospektet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation, inklusive en marknadsstudie som tagits fram för Hemnets räkning av en extern konsultfirma, samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådana uttalanden identifieras genom hänvisning till deras respektive källa.

Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i Prospektet, bland annat avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till sina konkurrenter, är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part och saknar därför källhänvisning. Sådan information och sådana uttalanden återspeglar snarare Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från kunder, myndigheter, bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av Bolagets konkurrenter. Bolaget anser att sådan information och sådana uttalanden är användbara för investerarens förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksam och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor och Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Dessutom finns det en risk att sådan information inte korrekt speglar vissa aspekter av den nuvarande marknaden och branschen och i synnerhet finns det en risk att sådan information inte längre är korrekt eller relevant utifrån nuvarande förväntningar eftersom de inte beaktar och därmed påverkas av effekterna av Covid-19. Alla sådana tredje parter vars information har använts som källor friskriver sig uttryckligen från allt ansvar för förlust eller skada, oavsett hur det orsakas, till följd av fel, utelämnande eller bundenhet av information eller åsikter i deras rapporter. Även om Bolagets bästa uppskattning är att dessa interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera dess riktighet.

Varken Bolaget eller Managers har på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet. Bolaget bekräftar att den information som anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utrona av informationen som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Innehåll

Sammanfattning	2	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	101
Risikfaktorer	9	Bolagsstyrning	109
Inbjudan till förvärv av aktier i Hemnet	20	Aktiekapital och ägarförhållanden	117
Bakgrund och motiv	21	Bolagsordning	123
Villkor och anvisningar	23	Legala frågor och kompletterande information	125
Marknadsöversikt	29	Beskattning av investerare	132
Verksamhetsbeskrivning	45	Historisk finansiell information	F-1
Utvald finansiell information	73	Definitioner	A-1
Operationell och finansiell översikt	81	Adresser	A-2
Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information	99		

Erbjudandet i sammandrag

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod (för allmänheten i Sverige):
19 april – 26 april 2021

Anmälningssperiod (institutionellt erbjudande):
19 april – 26 april 2021

Första dagen för handel i Hemnets aktier:
27 april 2021

Likviddag:
29 april 2021

Övrigt

ISIN-kod: SE0015671995
LEI-kod: 5493008VIU67J3HUAR07
Kortnamn: HEM

Finansiell kalender

Q1 Delårsrapport januari – mars 2021 31 maj 2021
Q2 Delårsrapport januari – juni 2021 20 augusti 2021
Q3 Delårsrapport januari – september 2021 4 november 2021

Antal aktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar 17 893 231 aktier¹⁾ i Bolaget erbjudna av samtliga nuvarande aktieägare per dagen för Prospektet, förutom Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB och en medlem i Bolagets ledningsgrupp ("Säljande Aktieägare"). General Atlantic RR B.V. ("Huvudaktieägaren" eller "General Atlantic") och Sprints Euphrasia S.à r.l. ("Sprints Capital") har därutöver utfärdat en option till Managers att förvärva ytterligare högst 1 789 323 aktier i Bolaget av Huvudaktieägaren och Sprints Capital för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen").²⁾ Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut, kommer Erbjudandet att omfatta 19 682 554 aktier, vilket motsvarar cirka 19,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.³⁾

Prisintervall och slutligt pris på aktierna i Erbjudandet

Priset på aktierna i Erbjudandet förväntas fastställas inom intervallet 95–115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande (så kallad book-building). Det slutliga priset i Erbjudandet till allmänheten i Sverige kommer inte överstiga 115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 26 april 2021.

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet.

2) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet.

3) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet.

Sammanfattning

Inledning och varningar

Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning ska läsas som en introduktion till prospektet ("Prospektet"). Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>																																																																																																				
Om Hemnet	<p>Hemnet Group AB (publ) ("Bolaget"), organisationsnummer 559088–4440, adress c/o Hemnet AB, Klarabergsgatan 60 3 tr, 111 21 Stockholm.</p> <p>Bolagets LEI-kod är: 5493008VIU67J3HUAR07</p> <p>Aktiernas kortnamn: HEM</p> <p>Aktiernas ISIN-kod: SE0015671995</p>																																																																																																				
Information om Säljande Aktieägare	<p>På dagen för Prospektet har Bolaget 22 direkta aktieägare. Säljande Aktieägare erbjuder 19 682 554 befintliga aktier i Erbjudandet.¹⁾ Information avseende Säljande Aktieägare återfinns i tabellen nedan:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Namn</th><th>Adress</th><th>LEI-kod</th><th>Legal form</th><th>Registreringsland och jurisdiktion</th></tr></thead><tbody><tr><td>General Atlantic RR B.V.</td><td>Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands</td><td>724500HWS74G03RQRT75</td><td>Besloten Vennootschap</td><td>Nederländerna</td></tr><tr><td>Sprints Euphrasia S.à r.l.</td><td>51-53 rue de Merl, L-2146</td><td>549300JMJD426ML4JY06</td><td>Société à responsabilité limitée</td><td>Luxemburg</td></tr><tr><td>Care of Hemnet AB (publ)</td><td>Sveavägen 9, 111 57 Stockholm</td><td>8945006YCV6K102TF796</td><td>Publikt aktiebolag</td><td>Sverige</td></tr><tr><td>Håkan Erixon¹⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Tracey Fellows¹⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Kerstin Lindberg Göransson¹⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Nicholas McKittrick¹⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Pierre Siri¹⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Cecilia Beck-Friis³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Carl Johan Åkesson³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Jessica Sjöberg³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>PerOla Schelvander³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Pierre Bergström³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Nikita Lundvall³⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Henrik Persson⁴⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Anna Lagerborg⁵⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Ninni Mörch⁵⁾</td><td>Bolagets adress²⁾</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>Norrängen Media AB⁶⁾</td><td>Majstigen 4 182 73 Stocksund</td><td>549300ZHSP8SMPT0H222</td><td>Privat aktiebolag</td><td>Sverige</td></tr><tr><td>Zamok Investment AB⁷⁾</td><td>C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm</td><td>549300JHQWT8Y2C5YQ12</td><td>Privat aktiebolag</td><td>Sverige</td></tr></tbody></table> <p>1) Styrelseledamot. 2) C/O Hemnet AB Klarabergsgatan 60, 3tr 112 21 Stockholm. 3) Anställd. 4) Tidigare styrelseledamot. 5) Tidigare anställd. 6) Norrängen Media AB är helägt av Cecilia Beck-Friis. 7) Zamok Investment AB är helägt av Erik Segerborg, tidigare anställd.</p> <p>1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.</p>	Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion	General Atlantic RR B.V.	Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands	724500HWS74G03RQRT75	Besloten Vennootschap	Nederländerna	Sprints Euphrasia S.à r.l.	51-53 rue de Merl, L-2146	549300JMJD426ML4JY06	Société à responsabilité limitée	Luxemburg	Care of Hemnet AB (publ)	Sveavägen 9, 111 57 Stockholm	8945006YCV6K102TF796	Publikt aktiebolag	Sverige	Håkan Erixon ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Tracey Fellows ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Nicholas McKittrick ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Pierre Siri ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Cecilia Beck-Friis ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Carl Johan Åkesson ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Jessica Sjöberg ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	PerOla Schelvander ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Pierre Bergström ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Nikita Lundvall ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Henrik Persson ⁴⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Anna Lagerborg ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Ninni Mörch ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Norrängen Media AB ⁶⁾	Majstigen 4 182 73 Stocksund	549300ZHSP8SMPT0H222	Privat aktiebolag	Sverige	Zamok Investment AB ⁷⁾	C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm	549300JHQWT8Y2C5YQ12	Privat aktiebolag	Sverige
Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion																																																																																																	
General Atlantic RR B.V.	Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands	724500HWS74G03RQRT75	Besloten Vennootschap	Nederländerna																																																																																																	
Sprints Euphrasia S.à r.l.	51-53 rue de Merl, L-2146	549300JMJD426ML4JY06	Société à responsabilité limitée	Luxemburg																																																																																																	
Care of Hemnet AB (publ)	Sveavägen 9, 111 57 Stockholm	8945006YCV6K102TF796	Publikt aktiebolag	Sverige																																																																																																	
Håkan Erixon ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Tracey Fellows ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Nicholas McKittrick ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Pierre Siri ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Cecilia Beck-Friis ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Carl Johan Åkesson ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Jessica Sjöberg ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
PerOla Schelvander ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Pierre Bergström ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Nikita Lundvall ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Henrik Persson ⁴⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Anna Lagerborg ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Ninni Mörch ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																	
Norrängen Media AB ⁶⁾	Majstigen 4 182 73 Stocksund	549300ZHSP8SMPT0H222	Privat aktiebolag	Sverige																																																																																																	
Zamok Investment AB ⁷⁾	C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm	549300JHQWT8Y2C5YQ12	Privat aktiebolag	Sverige																																																																																																	

Behörig myndighet	Finansinspektionen (besöksadress: Brunnsgatan 3, Stockholm; postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm; e-post: finansinspektionen@fi.se; telefon: +46 (0)8 408 980 00; hemsida: www.fi.se) har godkänt Prospektet i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Prospektet godkändes den 16 april 2021.
-------------------	---

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-kod: 5493008VIU67J3HUAR07. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige, stiftades i Sverige och är föremål för svensk bolagsrätt.																																																	
Emittentens huvudverksamhet	<p>Hemnet driver Sveriges ledande¹⁾ bostadsplattform. Bolaget grundades 1998 som ett branschinitiativ och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och mäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden.</p> <p>Hemnet är den bostadsplattform i Sverige som samlar flest besökare och störst utbud av bostadsannonser²⁾ på ett och samma ställe. Med oöverträffad trafik och ledande varumärkeskännedom är Hemnet ett av Sveriges mest erkända och trovärdiga medievarumärken³⁾ och en onlineplattform med en stor lojal bas av besökare och ett genomsnittligt besöksantal per månad på 62,5 miljoner⁴⁾. Under 2020 spenderades 64,6 miljoner timmar på Hemnet, vilket motsvarar ett genomsnitt om 38 minuter⁵⁾ i månaden per capita.</p> <p>1) Månatliga besök på mobilwebb och dator (exklusive appar) enligt data från Similarweb under perioden januari – december 2020. 2) Exklusive aggregatorer som Booli. Källa: OC&C:s Strategy Consultants LLP:s marknadsstudie som har tagits fram för Hemnets räkning. 3) Hemnet är det andra mest kända lokala mediavarumärket efter SVT, och endast efter Spotify, Netflix, Google och YouTube utöver SVT bland samtliga medievarumärken i Sverige, baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvalitet på innehåll, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet samt vilja att rekommendera varumärket: YouGov Brand Index report, september 2020. 4) Google analytics, januari – december 2020. 5) Bolagsinformation och SCB, Befolkningsstatistik januari 2021. Exklusive den del av befolkningen som är under 14 år.</p>																																																	
Emittentens större aktieägare	<p>Tabellen nedan anger de aktieägare som innehar minst 5 procent av aktierna och rösterna i Hemnet Group AB (publ) direkt före Erbjudandet. I enlighet med vad som framgår av tabellen nedan kommer det efter Erbjudandets genomförande inte att finnas några kontrollerande aktieägare.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal aktier och röster före Erbjudandet</th> <th>Andel aktier och röster före Erbjudandet</th> <th>Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas</th> <th>Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas</th> <th>Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo</th> <th>Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General Atlantic RR B.V.¹⁾</td> <td>53 853 791</td> <td>53,3 %</td> <td>43 083 033</td> <td>42,6 %</td> <td>41 692 006</td> <td>41,2 %</td> </tr> <tr> <td>Sprints Euphrasia S.à r.l. r.l.²⁾</td> <td>15 420 092</td> <td>15,2 %</td> <td>12 336 074</td> <td>12,2 %</td> <td>11 937 778</td> <td>11,8 %</td> </tr> <tr> <td>Care of Hemnet AB (publ)³⁾</td> <td>13 590 290</td> <td>13,4 %</td> <td>100</td> <td>0,0 %</td> <td>100</td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB</td> <td>9 871 881</td> <td>9,8 %</td> <td>10 113 148</td> <td>10,0 %</td> <td>10 113 148</td> <td>10,0 %</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>8 395 424</td> <td>8,3 %</td> <td>35 599 123</td> <td>35,2 %</td> <td>37 388 446</td> <td>37,0 %</td> </tr> <tr> <td>Totalt:</td> <td>101 131 478</td> <td>100,0 %</td> <td>101 131 478</td> <td>100,0 %</td> <td>101 131 478</td> <td>100,0 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) General Atlantic RR B.V. kontrolleras direkt av General Atlantic Coöperatief U.A. och indirekt av GAP (Bermuda) Limited. 2) Sprints Euphrasia S.à r.l. ägs indirekt av Sprints Capital Management Limited. 3) Care of Hemnet AB (publ) ägs till stor del av fastighetsmäklare, fastighetsmäklarkontor och mäklarfirmor (samt även vissa styrelseledamöter).</p>	Aktieägare	Antal aktier och röster före Erbjudandet	Andel aktier och röster före Erbjudandet	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo	General Atlantic RR B.V. ¹⁾	53 853 791	53,3 %	43 083 033	42,6 %	41 692 006	41,2 %	Sprints Euphrasia S.à r.l. r.l. ²⁾	15 420 092	15,2 %	12 336 074	12,2 %	11 937 778	11,8 %	Care of Hemnet AB (publ) ³⁾	13 590 290	13,4 %	100	0,0 %	100	0,0 %	Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB	9 871 881	9,8 %	10 113 148	10,0 %	10 113 148	10,0 %	Övriga aktieägare	8 395 424	8,3 %	35 599 123	35,2 %	37 388 446	37,0 %	Totalt:	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %
Aktieägare	Antal aktier och röster före Erbjudandet	Andel aktier och röster före Erbjudandet	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo																																												
General Atlantic RR B.V. ¹⁾	53 853 791	53,3 %	43 083 033	42,6 %	41 692 006	41,2 %																																												
Sprints Euphrasia S.à r.l. r.l. ²⁾	15 420 092	15,2 %	12 336 074	12,2 %	11 937 778	11,8 %																																												
Care of Hemnet AB (publ) ³⁾	13 590 290	13,4 %	100	0,0 %	100	0,0 %																																												
Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB	9 871 881	9,8 %	10 113 148	10,0 %	10 113 148	10,0 %																																												
Övriga aktieägare	8 395 424	8,3 %	35 599 123	35,2 %	37 388 446	37,0 %																																												
Totalt:	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %																																												
Styrelse och ledande befattningshavare	Bolagets styrelse består av: Håkan Erixon (ordförande), Christopher Caulkin, Anders Edmark, Tracey Fellows, Håkan Hellström, Kerstin Lindberg Göransson, Nicholas McKittrick och Pierre Siri. Bolagets ledning består av: Cecilia Beck-Friis (VD), Carl Johan Åkesson (Chief Financial Officer), Francesca Cortesi (Chief Product Officer), Jessica Sjöberg (Chief Communications and People Officer), PerOla Schelvander (Chief Technology Officer), Pierre Bergström (Chief Sales Officer) och Sarah Wu (Chief Commercial Officer).																																																	
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag ("EY"), med adress Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, är Bolagets revisor. Anna Svanberg, auktoriserad revisor och medlem i FAR (yrkesinstitut för auktoriserade revisorer) är huvudansvarig revisor.																																																	

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter			
		För helåret avslutat den 31 december¹⁾		
		2020	2019	2018
	(MSEK)	Reviderad	Reviderad	Reviderad
	Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
	Rörelseresultat (EBIT)	110,5	98,7	73,3
	Årets resultat	67,7	65,6	53,2
	Utvalda balansräkningsposter			
		Per den 31 december¹⁾		
		2020	2019	2018
	(MSEK)	Reviderad	Reviderad	Reviderad
	Summa tillgångar	2 373,3	2 398,7	2 539,0
	Summa eget kapital	1 349,6	1 280,5	1 388,2
	Utvalda kassaflödesposter			
		För helåret avslutat den 31 december¹⁾		
	2020	2019	2018	
(MSEK)	Reviderad	Reviderad	Reviderad	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127,0	138,8	91,0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(7,0)	(10,8)	(7,1)	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(92,3)	(219,2)	92,8	
Kassaflöde för perioden	27,7	(91,3)	176,7	
1) Hämtat från Bolagets reviderade historiska finansiella information för 2020, 2019 respektive 2018.				
Utvalda nyckeltal				
	För helåret avslutat den 31 december			
(MSEK, om inte annat anges)	2020	2019	2018	
# publicerade objekt, tusental	189,3	185,0	188,0	
Genomsnittlig intäkt per publicerat objekt (ARPL), SEK	1 760	1 414	1 079	
EBITDA	188,0	171,9	138,1	
EBITDA-marginal, %	34,5 %	38,7 %	37,0 %	
Justerad EBITDA	202,1	171,9	138,1	
Justerad EBITDA-marginal, %	37,1 %	38,7 %	37,0 %	
Rörelseresultat (EBIT)	110,5	98,7	73,3	
Rörelsemarginal, %	20,3 %	22,2 %	19,6 %	

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	<p>Innan ett investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera riskfaktorerna som anses vara väsentliga för Hemnet. Dessa risker inkluderar bland annat följande bransch- och verksamhetsrelaterade risker:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hemnet kan bli konkurrensutsatt från konkurrenter med bättre resurser, och fastighetsmäklare och bostadssäljare skulle kunna börja föredra andra alternativ till Hemnet, vilket i förlängningen kan leda till minskad efterfrågan på Hemnets tjänster, vilket skulle ha en negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning. ● Hemnet är föremål för risker relaterade till faktorer som påverkar den svenska bostadsmarknaden, inklusive makroekonomiska men även andra faktorer som påverkar köp- och säljbeslut. Negativa makroekonomiska och andra faktorer kan leda till osäkerhet som kan göra att potentiella köpare och säljare av bostäder dröjer med beslut om att genomföra transaktioner och följaktligen att annonsera bostadsannonser vilket leder till minskad trafik till Hemnets plattform, som i sin tur kan leda till en minskad efterfrågan på Hemnets tjänster och, som en effekt därav, ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.
--	---

<p>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Hemnet är beroende av att ha goda relationer med mäklarbranschen. Om fastighetsmäklare väljer Hemnets konkurrenter eller andra alternativ till bostadsannonsering framför Hemnet kan det leda till ett minskat utbud och innehåll av bostadsannonser på Hemnets plattformar, vilket skulle kunna leda till lägre intäkter från bostads säljare och eventuellt en försämrad marknadsposition, samt förlust av intäkter direkt från mäklarbranschen. ● Hemnets framgång är beroende av fortsatt förmåga att förnya och utveckla tjänster som behåller och lockar kunder och besökare. Om Hemnet misslyckas med att förnya sina produkter och tjänster i jämförelse med sina konkurrenter, eller att hålla jämna steg med ny teknisk utveckling, eller att anpassa sig efter förändringar i kundbeteende, kan det leda till att besökare och kunder väljer en konkurrerande bostadsportal eller en alternativ tjänst istället för Hemnet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning. ● Ett starkt varumärke och anseende är avgörande för Hemnets verksamhet. Händelser och ageranden som kan påverka Hemnets varumärke och anseende kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets konkurrenskraft i förhållande till både befintliga och potentiella nya konkurrenter och därmed även på Hemnets tillväxtutsikter avseende intäkter. ● Hemnets webbplats Hemnet.se och mobila applikationer är centrala för Hemnets löpande verksamhet. Eftersom mobilapplikationerna och webbplatsen kräver tredjepartstjänster för att fungera effektivt står Hemnet inför risker förenade med leveransen av dessa tredjepartstjänster. Förlust av besökare, tillfälligt eller över tid på grund av att besökare väljer konkurrerande tjänster på grund av driftstörningar och försämrat anseende, kan i sin tur leda till att färre kunder vill annonsera sina bostäder på Hemnet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt leda till en försämring av goodwill. ● Hemnet och dess plattform är en potentiell måltavla för externa hot som exempelvis cyberattacker och att få infrastrukturen på sin molnplattform hackad eller attackerad. En incident kan komma att avsevärt störa Hemnets verksamhet, skada Hemnets anseende, utsätta Hemnet för en risk för förlust av personuppgifter som rör kunder, besökare eller anställda samt eventuellt medföra att Hemnet blir ansvarigt för skada som kunder och affärspartners har lidit. Externa hot kan också orsaka att Hemnet ådrar sig höga kostnader samt att styrelsens och ledningsgruppens uppmärksamhet riktas från den dagliga ledningen av verksamheten till att istället fokusera på att hantera de problem som orsakats av sådana incidenter.
--	---

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Erbjudna värdepapper	Erbjudandet omfattar befintliga stamaktier i Hemnet Group AB (publ) org. nr 559088-4440, ISIN-kod SE0015671995. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
Totalt antal aktier i Bolaget	Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 68 354 528,030000 kronor fördelat på 89 262 058 aktier av vilka 39 397 287 är aktier av serie A, 7 101 190 är aktier av serie B, 1 114 710 är aktier av serie C, 37 148 872 är aktier av serie D, 2 767 856 är aktier av serie E och 1 732 142 är aktier av serie F. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,765774 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	<p>Det kommer vid första dag för handel att finnas två aktieslag i Bolaget, stamaktier och aktier av serie A1. Aktierna av serie A1 har vetorätt mot ändringar i verksamhetsföremålet i Bolagets bolagsordning. Innehavaren av aktier av serie A1 kan begära en konvertering av aktier av serie A1 till stamaktier. Aktierna av serie A1 är föremål för hembudsförbehåll enligt bolagsordningen. I övrigt har stamaktierna och aktierna av serie A1 samma rättigheter.</p> <p>Vid första dag för handel kommer varje aktie i Bolaget berättiga innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Alla aktier kommer vid samma tidpunkt ha lika rätt till Bolagets tillgångar vid likvidation och vinstutdelning. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen.</p> <p>Om Hemnet genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de innehar sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Hemnets möjligheter att utfärda nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen.</p> <p>Stamaktierna i Bolaget, vilka kommer vara noterade aktier, är fritt överlåtbara i enlighet med svensk lag. Rättigheterna som sammanhänger med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive rättigheterna enligt bolagsordningen, kan enbart ändras i enlighet med förfarandena i aktiebolagslagen.</p>
Utdelning och utdelningspolicy	Hemnet har som mål att betala ut en årlig utdelning som uppgår till minst en tredjedel av resultatet efter skatt. I det fall Bolaget har överskottslikviditet ska den återföras till aktieägare, exempelvis genom extra utdelningar eller aktieåterköp.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har bedömt att Hemnet Group AB (publ) uppfyller noteringskraven för den reglerade marknaden som drivs av Nasdaq Stockholm AB, villkorat av sedvanliga villkor, däribland att spridningskravet för Bolagets stamaktier uppfylls senast på noteringsdagen. Handeln beräknas påbörjas den 27 april 2021. Stamaktierna kommer att handlas i SEK på Nasdaq Stockholm.
------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<p>Väsentliga risker som är specifika för Erbjudandet och Bolagets aktier omfattar följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Före Erbjudandet har det inte funnits någon ordnad handel för Hemnets aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kan upprätthållas efter slutförandet av Erbjudandet.</i> ● <i>Storleken på eventuella framtida utdelningar som Hemnet kan komma att betala ut är avhängig flera olika faktorer såsom framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringskostnader med mera. Hemnet kan eventuellt också komma att sakna utdelningsbara medel och Hemnets aktieägare kan eventuellt besluta att inte betala ut utdelning i framtiden.</i> ● <i>Om Hemnet emitterar nya aktier i en företrädesemission har befintliga aktieägare, som huvudregel, företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt aktieinnehav vid tidpunkten för emissionen. I vissa länder kan aktieägare vara föremål för inskränkningar som förhindrar dem från att delta i företrädesemissioner eller deras deltagande kan på annat sätt vara försvårat eller begränsat. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige, inklusive USA, kan vara förhindrade att teckna nya aktier om dessa inte har blivit registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner.</i>
---	--

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och upptagandet till handel på en reglerad marknad

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	<p>Erbjudandet: Erbjudandet omfattar 17 893 231 aktier¹⁾, erbjudna av Säljande Aktieägare. Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) Erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet.</p> <p>Övertilldelningsoptionen: Huvudaktieägaren och Sprints Capital har utfärdat Övertilldelningsoptionen till Managers, vilket innebär att Managers till fullo eller delvis, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att förvärva ytterligare högst 1 789 323 befintliga aktier³⁾ från Huvudaktieägaren och Sprints Capital, motsvarande högst 10 procent av antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet.</p> <p>Erbjudandepriset: Priset på aktierna i Erbjudandet förväntas fastställas inom intervallet 95–115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande (så kallad book-building). Det slutliga priset i Erbjudandet till allmänheten i Sverige kommer inte överstiga 115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 26 april 2021. Courtaget kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.</p> <p>Anmälningstid: Anmälan från allmänheten i Sverige om förvärv av aktier kan ske under perioden 19 april – 26 april 2021. Anmälningstiden för institutionella investerare i Sverige och utomlands äger rum under perioden 19 april – 26 april 2021.</p> <p>Anmälan: Den som anmäler sig för förvärv av aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie. Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets internetjänst.</p> <p>1) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet. 2) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet. 3) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet.</p>
------------------	--

Allmänna villkor, forts	<p>Tilldelning: Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Huvudaktieägaren i samråd med Managers varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningensperioden anmälan inges. Tilldelning beräknas ske omkring den 27 april 2021.</p> <p>Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm: Den 6 april 2021 gjorde Nasdaq Stockholms bolagskommitté bedömningen att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan för upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, villkorat av sedvanliga villkor, inklusive att Bolaget skickar in sådan ansökan och att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Första dag för handel beräknas vara 27 april 2021.</p>
Tidtabell för Erbjudandet	<p>Anmälningensperiod för allmänheten: 19 april – 26 april 2021</p> <p>Anmälningensperiod för institutionella investerare: 19 april – 26 april 2021</p> <p>Offentliggörande av priset för Erbjudandet: 26 april 2021</p> <p>Första dagen för handel i Bolagets aktier: 27 april 2021</p> <p>Likviddag: 29 april 2021</p>
Erbjudandekostnader	Hemnets kostnader hänförliga till Erbjudandet samt upptagande till handel av dess aktier på Nasdaq Stockholm, inklusive betalning till emissionsinstitut och andra rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 41 miljoner kronor.

Vem är erbjudaren och den person som ansöker om upptagande till handel?

Erbjudaren av värdepapperen	<p>På dagen för Prospektet har Bolaget 22 direkta aktieägare. Säljande Aktieägare erbjuder 19 682 554 befintliga aktier i Erbjudandet.¹⁾ Information avseende Säljande Aktieägare återfinns i tabellen nedan:</p>																																																																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Adress</th> <th>LEI-kod</th> <th>Legal form</th> <th>Registreringsland och jurisdiktion</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General Atlantic RR B.V.</td> <td>Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands</td> <td>724500HWS74G03RQRT75</td> <td>Besloten Vennootschap</td> <td>Nederländerna</td> </tr> <tr> <td>Sprints Euphrasia S.à r.l.</td> <td>51-53 rue de Merl, L-2146</td> <td>549300JMJD426ML4JY06</td> <td>Société à respons- abilité limitée</td> <td>Luxemburg</td> </tr> <tr> <td>Care of Hemnet AB (publ)</td> <td>Sveavägen 9, 111 57 Stockholm</td> <td>8945006YCV6K102TF796</td> <td>Publikt aktiebolag</td> <td>Sverige</td> </tr> <tr> <td>Håkan Erixon¹⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Tracey Fellows¹⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Kerstin Lindberg Göransson¹⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Nicholas McKittrick¹⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Pierre Siri¹⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Cecilia Beck-Friis³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Carl Johan Åkesson³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Jessica Sjöberg³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>PerOla Schelvander³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Pierre Bergström³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Nikita Lundvall³⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Henrik Persson⁴⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Anna Lagerborg⁵⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Ninni Mörch⁵⁾</td> <td>Bolagets adress²⁾</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Norrängen Media AB⁶⁾</td> <td>Majstigen 4 182 73 Stocksund</td> <td>549300ZHSP8SMPT0H222</td> <td>Privat aktiebolag</td> <td>Sverige</td> </tr> <tr> <td>Zamok Investment AB⁷⁾</td> <td>C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm</td> <td>549300JHQWT8Y2C5YQ12</td> <td>Privat aktiebolag</td> <td>Sverige</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Styrelseledamot. 2) C/O Hemnet AB, Klarabergsgatan 60, 3tr 112 21 Stockholm. 3) Anställd. 4) Tidigare styrelseledamot. 5) Tidigare anställd. 6) Norrängen Media AB är helägt av Cecilia Beck-Friis. 7) Zamok Investment AB är helägt av Erik Segerborg, tidigare anställd.</p> <p>1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.</p>	Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion	General Atlantic RR B.V.	Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands	724500HWS74G03RQRT75	Besloten Vennootschap	Nederländerna	Sprints Euphrasia S.à r.l.	51-53 rue de Merl, L-2146	549300JMJD426ML4JY06	Société à respons- abilité limitée	Luxemburg	Care of Hemnet AB (publ)	Sveavägen 9, 111 57 Stockholm	8945006YCV6K102TF796	Publikt aktiebolag	Sverige	Håkan Erixon ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Tracey Fellows ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Nicholas McKittrick ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Pierre Siri ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Cecilia Beck-Friis ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Carl Johan Åkesson ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Jessica Sjöberg ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	PerOla Schelvander ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Pierre Bergström ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Nikita Lundvall ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Henrik Persson ⁴⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Anna Lagerborg ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Ninni Mörch ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–	Norrängen Media AB ⁶⁾	Majstigen 4 182 73 Stocksund	549300ZHSP8SMPT0H222	Privat aktiebolag	Sverige	Zamok Investment AB ⁷⁾	C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm	549300JHQWT8Y2C5YQ12	Privat aktiebolag
Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion																																																																																																
General Atlantic RR B.V.	Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, The Netherlands	724500HWS74G03RQRT75	Besloten Vennootschap	Nederländerna																																																																																																
Sprints Euphrasia S.à r.l.	51-53 rue de Merl, L-2146	549300JMJD426ML4JY06	Société à respons- abilité limitée	Luxemburg																																																																																																
Care of Hemnet AB (publ)	Sveavägen 9, 111 57 Stockholm	8945006YCV6K102TF796	Publikt aktiebolag	Sverige																																																																																																
Håkan Erixon ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Tracey Fellows ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Nicholas McKittrick ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Pierre Siri ¹⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Cecilia Beck-Friis ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Carl Johan Åkesson ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Jessica Sjöberg ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
PerOla Schelvander ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Pierre Bergström ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Nikita Lundvall ³⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Henrik Persson ⁴⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Anna Lagerborg ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Ninni Mörch ⁵⁾	Bolagets adress ²⁾	–	–	–																																																																																																
Norrängen Media AB ⁶⁾	Majstigen 4 182 73 Stocksund	549300ZHSP8SMPT0H222	Privat aktiebolag	Sverige																																																																																																
Zamok Investment AB ⁷⁾	C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm	549300JHQWT8Y2C5YQ12	Privat aktiebolag	Sverige																																																																																																
Den som ansöker om upptagande till handel	Den som ansöker om upptagande till handel är Hemnet Group AB (publ).																																																																																																			

Varför upprättas detta prospekt?

<p>Motiven till erbjudandet</p>	<p>Hemnets styrelse och de två större aktieägarna General Atlantic och Sprints Capital anser att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm utgör ett viktigt steg i Bolagets fortsatta utveckling. Styrelsen bedömer även att en notering av Hemnets aktier kommer att gynna Bolaget genom att bredda aktieägarbasen och ge Hemnet tillgång till svenska och internationella kapitalmarknader. Det är också styrelsens uppfattning att möjligheten till ägande i Hemnet kan leda till ökat engagemang hos såväl konsumenter, affärspartners som medarbetare. Därutöver möjliggör Erbjudandet för Säljande Aktieägare att sälja en del av sitt nuvarande aktieinnehav för att skapa en likvid marknad för aktierna.</p>
<p>Intressen och intressekonflikter</p>	<p>Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie"), Morgan Stanley & Co. International plc. ("Morgan Stanley") och Citigroup Global Markets Limited ("Citi") är Joint Global Coordinators och Bookrunners. Managers avser Joint Global Coordinators och Bookrunners och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Barclays Bank Ireland PLC ("Barclays"). Managers tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Hemnet och Huvudaktieägaren i samband med Erbjudandet, för vilket de kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Den sammanlagda ersättningen kommer att vara beroende av Erbjudandets framgång. Managers har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Huvudaktieägaren och närstående till Huvudaktieägaren tjänster inom ramen för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner.</p> <p>Roschier Advokatbyrå är legal rådgivare till Huvudaktieägaren och Bolaget i samband med Erbjudandet och noteringen på Nasdaq Stockholm avseende svensk rätt och Paul, Weiss, Rifkind, Wharton & Garrison LLP är legal rådgivare till Huvudaktieägaren och Bolaget avseende amerikansk rätt. De legala rådgivarna har, och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget, Huvudaktieägaren och parter anknutna till Huvudaktieägaren juridisk rådgivning. I anslutning till Erbjudandet kommer de legala rådgivarna motta sedvanlig ersättning för rådgivningen.</p> <p>I samband med Erbjudandet kommer Nordea vara den långgivare till Bolaget som, under vissa sedvanliga villkor, har förbundit sig att tillhandahålla Bolaget vissa kreditfaciliteter i samband med genomförandet av Erbjudandet i syfte att refinansiera den befintliga finansieringen och säkerställa den löpande finansieringen av Koncernens verksamhet.</p>

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Hemnets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Hemnets verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan inte en uttömmande beskrivning utan begränsade till att framförallt avse sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker hänförliga till Hemnets bransch och marknader

Hemnet är konkurrensutsatt och Hemnet kanske inte kan behålla eller öka sin marknadsandel i framtiden

Hemnet har konkurrens av ett flertal aktörer och nya konkurrenter kan tillkomma. Sett till besöks trafik är Hemnets största konkurrent för närvarande bostads-sökjätten Booli, som ägs av SBAB och primärt läser av andra tjänsters webbsidor, såsom mäklarfirmors egna webbsidor, för att få tillgång till bostadsannonser. En annan konkurrent är Boneo vilket är en bostadsportal som lanserades 2019 av några av Sveriges större mäklarfirmor.

Hemnet konkurrerar om att locka kunder genom sitt varumärke och anseende, kvaliteten och tillförlitligheten på sin webbplats och sina mobilapplikationer samt kvaliteten och volymen av objekt, vilket bidrar till trafik till plattformen som därigenom blir mer tilltalande för kunder. Hemnets nuvarande konkurrenter och potentiella framtida konkurrenter kan komma att förse Hemnets kunder med tjänster som skiljer sig från eller är bättre än Hemnets, vilket kan leda till en minskad besöks trafik till plattformen, alternativt erbjuda mer konkurrenskraftiga priser för samma tjänster som Hemnet erbjuder, vilket kan leda till minskad efterfrågan på Hemnets tjänster (se riskfaktorerna "Hemnet är beroende av att tillhandahålla produkter och tjänster som är attraktiva för användare" och "Risk att misslyckas med att fortsätta utveckla nya produkter och tjänster").

Det finns också en risk för att nya aktörer, såsom stora och ekonomiskt resursstarka internetmedieföretag med stor teknisk kapacitet och/eller starka varumärken, tar sig in på marknaden för digitala bostadsannonser med nya och utvecklade affärsmodeller. Det finns också en risk att stora internationella bostadsplattformar med betydande resurser, erfarenhet och potentiellt starka varumärken kommer in på den svenska marknaden. Nuvarande konkurrenter kan även konsolideras och därmed få större ekonomiska resurser, erfarenhet och starkare varumärken. Hemnet kan således komma att bli konkurrensutsatt från konkurrenter med bättre resurser, som kan erbjuda mer attraktiva tjänster till Hemnets kunder och potentiella kunder, eller driva mer trafik till sina respektive plattformar, vilket kan leda till minskad efterfrågan på Hemnets tjänster. Konkurrens från nuvarande och framtida potentiella konkurrenter kan komma att påverka Hemnets förmåga att behålla kunder eller vinna nya kunder.

På grund av Hemnets affärsmodell, där fastighetsmäklare både är användare av Hemnets produkter för mäklarbranschen och förmedlare av Hemnets produkter och tjänster till bostadssäljare, är fastighetsmäklarnas, utöver bostadssäljarnas, uppfattning om Hemnet som det mest lämpliga alternativet för bostadsannonsering av väsentlig betydelse (se vidare riskfaktorn "Hemnet är beroende av att ha goda relationer med mäklarbranschen"). Om någon av Hemnets nuvarande eller potentiella framtida konkurrenter, inklusive annonseringstjänster som drivs av fastighetsmäklare, skulle bli det av fastighetsmäklare föredragna alternativet för bostadsannonsering, kommer

Risikfaktorer

Hemnet kanske inte kunna växa eller behålla sin marknadsandel, vilket skulle ha en negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet är verksamt på den svenska bostadsmarknaden vilken påverkas av olika makroekonomiska faktorer samt andra faktorer som påverkar bostadsbeslut

Hemnet är föremål för risker relaterade till faktorer som påverkar den svenska bostadsmarknaden, inklusive sådana risker som påverkar Hemnets främsta kunder (inklusive bostadssäljare, fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och övriga affärspartners) såväl som bostadsköpare som använder Hemnets plattform. I synnerhet är dessa aktörer mycket exponerade mot, och därav påverkade av, transaktionsaktiviteten på den svenska bostadsmarknaden. Den svenska bostadsmarknaden påverkas i sin tur av makroekonomiska samt andra faktorer som påverkar köp- och säljbeslut, såsom övergripande ekonomiska trender, nationella och regionala ekonomiska trender, sysselsättningsgrad, inkomstutveckling, befolkningstillväxt, produktionstakten för nya bostäder, tillgänglighet av hyreslägenheter, möjligheter till bolån, inflation och räntor (se även riskfaktorerna "*Risker relaterade till Covid-19-pandemin*" och "*Hemnet påverkas av lokala politiska beslut och lagstiftning, som kan förändras och ha en negativ inverkan på Hemnet*"). Negativa makroekonomiska och andra faktorer som påverkar den svenska bostadsmarknaden kan leda till korta eller långa perioder av osäkerhet avseende prissättning av bostäder. Sådan osäkerhet kan göra att potentiella köpare och säljare av bostäder dröjer med beslut om att genomföra transaktioner och följaktligen att annonsera bostadsannonser, såväl som minskad trafik till Hemnets plattform, vilket kan leda till en minskad efterfrågan på Hemnets tjänster och, som en effekt därav, ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet är beroende av de faktorer som utmärker den svenska bostadsmarknaden

I Sverige förmedlas cirka 96 procent av alla bostadstransaktioner av fastighetsmäklare. Enligt Hemnets verksamhetsföremål ska alla annonser på Hemnet (med undantag för nyproduktion och bostäder som säljs av Kronofogdemyndigheten) förmedlas av en registrerad fastighetsmäklare. Hemnet är därför beroende av att bostadstransaktioner på den svenska bostadsmarknaden fortsätter att förmedlas av fastighetsmäklare. Därutöver är det Bolagets uppfattning att antalet förhandsförsäljningar ("pre-market sales"; försäljningar via fastighetsmäklare utan annonsering eller enbart genom annonsering i mäklarfirmornas egna kanaler) varierar över tid. En förändring i marknaden mot en större andel privata försäljningar av bostäder och / eller förhandsförsäljningar skulle begränsa Hemnets adresserbara marknad, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Covid-19-pandemin

Omfattningen av Covid-19-pandemin och de långsiktiga ekonomiska effekterna som kan följa av pandemin är per dagens datum fortfarande okända. Covid-19-pandemin har påverkat marknadsförhållandena globalt och följaktligen framtidsutsikter, förelseresultat och finansiella förhållanden i länder, hos företag och banker. Covid-19-pandemin och de globala och regionala ekonomiska och politiska förändringar som sker som en effekt därav, samt förändringar på grund av eventuella framtida virusutbrott, kan påverka volymerna av bostadstransaktioner (se riskfaktorn "*Hemnet är verksamt på den svenska bostadsmarknaden som påverkas av olika makroekonomiska faktorer samt andra faktorer som påverkar bostadsbeslut*"). För det fall Covid-19-pandemin skulle fortsätta kan den negativa effekten på den globala ekonomin leda till lågkonjunktur eller depression, vilket kan leda till en ökad arbetslöshet och sämre möjligheter till bostadslån, vilket väsentligt skulle störa verksamheten på den svenska bostadsmarknaden och följaktligen ha en negativ effekt på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

I syfte att förhindra spridningen av Covid-19 har politiska beslut om nedstängning av samhällen (så kallade lock-downs) fattats globalt. Beslut om lock-down har inte fattats i Sverige, men svenska medborgare förväntas följa de nationella bestämmelser och allmänna riktlinjer som utfärdats av Folkhälsomyndigheten, inklusive rekommendationer om att upprätthålla social distansering till andra människor och att undvika folkmassor. Om Covid-19-pandemin fortsätter, eller om spridningen av Covid-19-viruset ökar, finns det dock en risk att lokala eller nationella beslut om mer eller mindre fullständiga lock-downs fattas även i Sverige. Om möjligheterna att anordna eller gå på visningar av bostäder försämras på grund av lock-downs eller annars på grund av strängare nationella regler och allmänna riktlinjer, kan det leda till att bostadssäljare väljer att skjuta upp planerade bostadsförsäljningar, vilket tillfälligt kan påverka bostadsutbudet och därmed volymen av bostadstransaktioner och följaktligen antalet bostadsannonser på Hemnets webbplats, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Operationella risker

Hemnet är beroende av att ha goda relationer med mäklarbranschen

Hemnet arbetar med ett antal kundgrupper, av vilka fastighetsmäklare har en särskild ställning eftersom fastighetsmäklare administrerar och förmedlar Hemnets bostadsannonser till bostadssäljare mot en administrationsersättning och (avseende de som valt att återförsälja tilläggs-tjänster) provision för sådana tilläggs-tjänster, vilken erläggs till fastighetsmäklarkontoret. Dessutom är majoriteten av alla fastighetsmäklarkontor kunder till Hemnet genom köp av Hemnets tjänster för mäklarbranschen.

I Sverige förmedlas cirka 96 procent av alla bostadsransaktioner av fastighetsmäklare. Således fungerar fastighetsmäklare som en förlängning av Hemnet gentemot säljare av bostäder.

I tillägg till att vara både kunder och samarbetspartners till Hemnet innehar fastighetsmäklare, fastighetsmäklarkontor och mäklarfirmor aktier i Hemnet, och kommer fortsatt att äga aktier i Hemnet efter genomförandet av Erbjudandet. Därtill är Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB ("**Mäklarsamfundet**"), som är en bransch- och medlemsorganisation för svenska fastighetsmäklare, en av de större aktieägarna i Bolaget och kommer efter Erbjudandet att fortsätta vara en av de större aktieägarna.

Hemnet och Mäklarsamfundet har ingått ett långsiktigt ramavtal enligt vilket vissa principer ska gälla för relationen mellan Hemnet och fastighetsmäklarkontor i syfte att uppnå långsiktiga villkor och stabilitet för fastighetsmäklarkontoren och god kommersiell utveckling för Hemnet.

Hemnet och mäklarbranschen har därför ett ömsidigt fördelaktigt förhållande där parterna är beroende av varandra.

Om fastighetsmäklare väljer Hemnets konkurrenter eller andra alternativ till bostadsannonsering framför Hemnet, såsom försäljning utanför Hemnet, antingen på grund av att alternativen till Hemnet har bättre prissättning, utbud, avtalsvillkor eller på annat sätt bedöms som det bättre alternativet (se även riskfaktorn "*Hemnet är konkurrensutsatt och Hemnet kanske inte kan behålla eller öka sin marknadsandel i framtiden*" och "*Hemnet är beroende av de faktorer som utmärker den svenska bostadsmarknaden*") eller på grund av ett försämrat förhållande till mäklarbranschen som en effekt av till exempel nya prissättnings- eller ersättningsmodeller eller med konsekvensen att Mäklarsamfundet, alternativt aktieägande mäklarfirmor, fastighetsmäklarkontor eller fastighetsmäklare, väljer att sälja sina aktier i Hemnet och därmed inte längre har ett ägarintresse i Hemnet, eller på grund av konflikter relaterat till ramavtalet, kan det leda till ett minskat utbud och innehåll av bostadsannonser på Hemnets plattformar. Ett minskat utbud och innehåll av bostadsannonser på Hemnets plattformar skulle kunna leda till lägre intäkter från bostadssäljare och eventuellt en försämrad marknadsposition, samt förlust av intäkter direkt från mäklarbranschen.

Hemnet är beroende av att tillhandahålla produkter och tjänster som är attraktiva för användare

Hemnets framgång är beroende av fortsatt förmåga att förnya och utveckla tjänster som behåller och lockar kunder och besökare. Till exempel har det under en längre period skett en övergång från att besökare använder plattformen i en webbläsare till att besökare använder mobila applikationer. Hemnet måste därför investera betydande resurser i innovation och utveckling för att kontinuerligt förbättra befintliga produkter och tjänster samt utöka

produkt- och tjänsteportföljen för att attrahera och behålla besökare och bostadsköpare på sina plattformar och, som en följd därav, bostadssäljare, fastighetsmäklare och annonsörer.

Vidare påverkas Hemnets framgång också av dess förmåga att lagra, hämta, bearbeta, hantera och visa en omfattande mängd information, vilket kräver investeringar i utrustning och programvara samt utveckling, antingen internt eller genom konsulter, av ny programvara. Om Hemnet inte kontinuerligt kan utforma, utveckla, implementera eller utnyttja IT-system på ett kostnadseffektivt sätt, kan det leda till att Hemnet inte kan konkurrera effektivt.

Om Hemnet misslyckas med att förnya sina produkter och tjänster i jämförelse med sina konkurrenter, eller att hålla jämna steg med ny teknisk utveckling, eller att anpassa sig efter förändringar i kundbeteende, kan det leda till att besökare och kunder väljer en konkurrerande bostadsportal eller en alternativ tjänst istället för Hemnet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet är beroende av sitt starka varumärke och anseende

Ett starkt varumärke och anseende är avgörande för Hemnets verksamhet. Ett starkt varumärke med en hög grad av kännedom är viktigt för att driva trafik till Hemnets plattformar, och mängden trafik till plattformarna är en viktig faktor för att bidra till att behålla och attrahera kunder. Konkurrenternas agerande, negativ publicitet som involverar Hemnet eller dess anställda, driftstörningar i Hemnets tjänster, oförmåga att skydda kundernas personuppgifter eller att erbjuda produkter och tjänster som skiljer Hemnet från dess konkurrenter, eller andra riskfaktorer som beskrivs i Prospektet kan påverka Hemnets varumärke och anseende, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets konkurrenskraft i förhållande till både befintliga och potentiella nya konkurrenter och därmed även på Hemnets tillväxtutsikter avseende intäkter.

Hemnet förlitar sig på sina mobilapplikationer och sin webbplats Hemnet.se för att locka kunder och besökare och är beroende av externa parter i den löpande verksamheten

Hemnets webbplats Hemnet.se och mobila applikationer är centrala för Hemnets löpande verksamhet. Eftersom mobilapplikationerna och webbplatsen kräver tredjeparts-tjänster för att fungera effektivt står Hemnet inför risker förenade med leveransen av dessa tredjepartstjänster, som exempelvis molntjänster för driftande av Hemnets webbplats. Hemnet och Hemnets tjänsteleverantörer använder sig av tekniska åtgärder för att motverka störningar i tillgängligheten och Hemnets mobilapplikationer och webbsida har historiskt sett inte haft några större driftstörningar. Varken Hemnet eller någon extern part som tillhandahåller tjänster till Hemnet kan dock fullt ut

Riskfaktorer

förhindra driftstörningar eller avbrott på grund av händelser eller katastrofer såsom jordbävningar, översvämningar, bränder, strömavbrott, telekommunikationsfel, terroristattacker, datavirus eller liknande. Varje driftstopp på webbplatsen eller mobilapplikationerna, eller underlåtenhet att upprätthålla eller hålla informationen på webbplatsen eller mobilapplikationerna uppdaterad kan, oaktad anledning, skada Hemnets anseende och leda till förlust av besökare. Det finns en risk att Hemnet misslyckas med att återhämta sig från skada som uppstår till följd av fel hos någon av Hemnets leverantörer, vilket kan göra att Hemnet blir ansvarsskyldig i förhållande till dess kunder och samarbetspartners. Vidare kan Hemnet och Hemnets leverantörer behöva vidta åtgärder för att öka tillförlitligheten i Hemnets system för att undvika återkommande avbrott eller systemfel. Detta kan vara kostsamt och kanske inte heller framgångsrikt vad gäller att minska frekvensen eller varaktigheten av oplanerade avbrott i tillgängligheten. Hemnet är vidare beroende av att upprätthålla sina relationer med leverantörer, inklusive att behålla sina leverantörer på befintliga eller likvärdiga villkor. Om någon av Hemnets mest väsentliga leverantörer upphör med sina leveranser till Hemnet kan Hemnet möta svårigheter att ersätta sådana leverantörer på kort varsel, på likvärdiga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader för Hemnet.

Det finns avtal mellan Hemnet och fastighetsmäklar-kontor som innehåller instruktioner om vilket innehåll som bör, och vilket innehåll som inte får, inkluderas i bostadsannonser. Eftersom bostadsannonserna på Hemnets plattform tillhandahålls av fastighetsmäklare, är det dock inte fullt inom Hemnets kontroll huruvida innehållet i respektive bostadsannons är korrekt eller komplett. Hemnet gör inte egna kontroller av riktigheten och fullständigheten av all information som tillhandahålls av fastighetsmäklarna. Om innehåll som på detta sätt tillhandahålls av tredje part inte är tillförlitligt, kan besökare komma att välja konkurrerande annonstjänster framför Hemnet.

Förlust av besökare, tillfälligt eller över tid på grund av att besökare väljer konkurrerande tjänster, kan leda till att färre kunder vill annonsera sina bostäder på Hemnet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt leda till en försämring av goodwill.

Hemnet kan vara en potentiell måltavla för externa hot, inklusive cyberattacker

Hemnet är en av de mest besökta plattformarna i Sverige sett till trafik och tid som spenderas på plattformen, vilket gör Hemnet och dess plattform till en potentiell måltavla för externa hot som exempelvis cyberattacker. Sådana attacker kan exempelvis genomföras i sabotagesyfte eller för ekonomisk utpressning, genom till exempel utpressningsvirus (Eng. *Ransomware*). Hemnet kan också utsättas för DDoS-attacker (Eng. *Distributed Denial of Service attack*); attacker som kan påverka anslutningen till eller till-

gängligheten till plattformarna genom en överväldigande mängd anrop), eller så kallat riktat nätfiske (Eng. *targeted social engineering*; obehörig tillgång till Hemnets information eller system via riktad social manipulation). Hemnet är också exponerat för risk att få infrastrukturen på sin molnplattform hackad eller attackerad vilket kan orsaka betydande driftstörningar på Hemnets plattformar. Eftersom Hemnet har introducerat digitala betalningstjänster har dessutom ytterligare ingångar till Hemnets verksamhet genom externa parter uppkommit, vilket innebär att "attackytan" i Hemnets mjukvarumiljö har vuxit och sannolikt kommer att fortsätta växa, vilket kan leda till att risken för cyberattacker ökar. De tekniker som används för att få obehörig åtkomst till, eller för att sabotera system och data, förändras ständigt, blir allt mer sofistikerade och kanske inte är allmänt kända förrän de används mot Hemnet eller dess tredjepartsleverantörer. Hemnet kanske inte kan komma att förutse sådana incidenter, eller kanske inte kommer att ha tillräckliga förebyggande åtgärder på plats. Beroende på omfattningen och nivån av en eventuell attack eller sabotage finns det en risk att Hemnet inte kan lösa och eliminera sådana hot omedelbart efter att de upptäcks. En incident kan komma att avsevärt störa Hemnets verksamhet, skada Hemnets anseende, utsätta Hemnet för en risk för förlust av personuppgifter som rör kunder, plattformsbesökare eller anställda samt eventuellt medföra att Hemnet blir ansvarigt för skada som kunder och affärspartners har lidit. Eftersom Hemnets interna IT-struktur är decentraliserad och molnbaserad medför det risker såsom oförutsägbara avbrott i tillgängligheten (se även riskfaktorn "*Hemnet förlitar sig på sina mobilapplikationer och sin webbplats Hemnet.se för att locka kunder och besökare och är beroende av externa parter i den löpande verksamheten*"), begränsad insyn i behandling av Hemnets egna data och sämre möjligheter till att anpassa tjänsterna efter önskvärda säkerhetsåtgärder.

Varje sådan händelse som ovan har beskrivits kan också orsaka att Hemnet ådrar sig höga kostnader samt att styrelsens och ledningsgruppens uppmärksamhet riktas från den dagliga ledningen av verksamheten till att istället fokusera på att hantera de problem som orsakats av sådana incidenter.

Risk att misslyckas med att fortsätta utveckla nya produkter och tjänster

Hemnet har de senaste åren diversifierat sina intäktsströmmar genom att utveckla produkter och tjänster som ger bostadssäljare möjlighet att påverka annonseringen genom att välja mellan Hemnets annonsprodukter. Hemnet har också introducerat nya produkter och tjänster för andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden, såsom produkter och tjänster för fastighetsmäklarkontor, bostadsutvecklare och banker. Hemnets framtida tillväxt är beroende av att Hemnet fortsätter att tillhandahålla nya och attraktiva produkter och tjänster till kunder och potentiella kunder, vilket kommer att kräva att Hemnet investe-

rar i produktutveckling samt underhåller och förbättrar sina IT-system. Om Hemnet inte lyckas med att utveckla nya produkter och tjänster eller utvidga sina kundkategorier kan det påverka Hemnets tillväxtpotentialer och därmed Hemnets intäkter, och i förlängningen Hemnets resultat och finansiella ställning.

Brister i den interna kontrollen kan leda till en risk för bedrägeri och i förlängningen en risk för att Hemnets varumärke och anseende skadas, vilket kan ha en negativ inverkan på Hemnets framtida verksamhet

Att vara en stor välkänd bostadsplattform i Sverige gör Hemnet i viss mån exponerat för försök till bedrägeri, till exempel genom stöld eller hackning av användardata och inloggningsuppgifter (så kallat "nätfiske"), bluffakturor och andra handlingar som kan leda till obehöriga transaktioner och andra bedrägliga aktiviteter. Sådana risker kan till exempel uppstå på grund av brist på effektiva och adekvata interna kontrollrutiner och eventuell otillräcklig kunskap och erfarenhet bland Hemnets anställda. Om en obehörig transaktion skulle inträffa riskerar det främst att skada Hemnets starka anseende, särskilt i förhållande till samarbetspartners och finansiella motparter som förlitar sig på att Hemnet har inrättat adekvata riktlinjer för att förhindra och upptäcka bedrägliga aktiviteter. Hemnets relationer med sina finansiella motparter och affärspartners är av stor betydelse för Hemnets verksamhet och förlust av förtroende från sådana parter kan på sikt skada Hemnets finansiering och därmed ha en negativ inverkan på Hemnets finansiella ställning. Hemnet kan även, om än i mindre omfattning, påverkas negativt av direkt finansiell skada till följd av en obehörig transaktion.

Hemnets immateriella rättigheter är centrala för verksamheten

Hemnet skyddar sina immateriella rättigheter genom en kombination av varumärken, domännamn och till viss del genom upphovsrätt. Sådant skydd kan dock vara otillräckligt och en tredje part kan göra intrång i eller använda Hemnets immateriella rättigheter. Till exempel kan konsulter, tredjepartsleverantörer, tidigare anställda och nuvarande anställda bryta mot sina skyldigheter beträffande sekretess och begränsningar av användningen avseende immateriella rättigheter. Hemnets anställnings- och konsultavtal inkluderar klausuler avseende immateriella rättigheter som ger Hemnet skydd, även om avtalen inte uttryckligen reglerar överföringen av arbetsrelaterad immateriell egendom som utvecklats eller skapats utanför arbetstid och inte reglerar de ideella rättigheterna som tillhör den anställde eller konsulten enligt upphovsrättslig lagstiftning.

Lagar om immateriella rättigheter i Sverige och andra jurisdiktioner kan vidare erbjuda ett avvikande och begränsat skydd, försvåra för Hemnet att erhålla eller behålla en konkurrensfördel och inte heller hindra Hemnets konkurrenter från att kopiera Hemnets produkter och tjänster eller få tillgång till Hemnets skyddade information och

teknik. Dessutom kan externa parter försöka utmana, ogiltigförklara, kringgå eller förhindra upprätthållande av någon av Hemnets immateriella rättigheter. Sådana krav, oavsett om de har någon rättslig grund eller inte, kan innebära att Hemnet behöver spendera betydande belopp på rättsprocesser, skadestånd, byte av varumärkesprofil eller tjänsteutbud, eller förvärv av licenser för tredje parts immateriella rättigheter, samt kan distrahera ledningens uppmärksamhet från Hemnets verksamhet vilket kan få negativ inverkan på Hemnets anseende och resultat.

Därtill har Hemnet fram till nyligen inte utfört någon formell granskning av licensvillkor för så kallad öppen källkod (Eng. *open source*) som används i utvecklingen av programvara. Vissa licensvillkor för öppen källkod innehåller så kallad stark copyleft vilket innebär krav på att källkoden tillgängliggörs, inte enbart för komponenterna med öppen källkod utan även för programvara som är sammanfogad och/eller länkad med sådan öppen källkod. Hemnet använder sig i stor utsträckning av komponenter med öppen källkod i sin utveckling, men såvitt Hemnet känner till används inga licenser med sådan stark copyleft på ett sätt som skulle kräva att egenutvecklad källkod utlämnas, och en uppdatering till Hemnets formella rutin för säker programvaruutveckling har implementerats för att säkerställa att licensvillkoren granskas och att nödvändiga säkerhetskrav upprätthålls i utvecklingsprocessen. Det kan dock inte garanteras att detta kommer fungera under alla omständigheter vilket kan leda till användning av starka copyleft-licenser i utvecklingen av programvara, vilket kan ha skadliga konsekvenser för Hemnet.

Hemnet är beroende av sin förmåga att behålla befintliga och rekrytera nya ledande befattningshavare och nyckelpersoner

Hemnets verksamhet är beroende av erfarenhet, relevant kompetens inom produkt och teknik och kunskap hos dess ledande befattningshavare och nyckelpersoner som tillhandahåller expertis och erfarenhet avseende implementeringen av Hemnets strategi, och utvecklar samt förbättrar Hemnets produkter och tjänster. Hemnets fortsatta framgång beror på dess förmåga att attrahera och behålla begåvade nyckelpersoner. Om någon av Hemnets ledande befattningshavare eller nyckelpersoner avslutar sin anställning på Hemnet finns det en risk att Hemnet inte kan ersätta dem i tid med andra medarbetare som kan bidra likvärdigt till Hemnets verksamhet.

Dessutom har vissa nyckelpersoner betydande kunskap om Hemnets processer och system som inte alltid är dokumenterad, och om en sådan medarbetare avslutar sin anställning kan Hemnets förmåga att följa sådana processer eller att underhålla sådana system påverkas negativt eller försvinna.

Förlust av nyckelpersoner eller oförmåga att rekrytera erfarna, kvalificerade och utbildade medarbetare i rätt tid efter behov kan orsaka störningar i Hemnets verksamhet och potentiell skada, vilket kan ha en negativ inverkan på

Riskfaktorer

Hemnets utveckling och omsättningstillväxt, och i sin tur på resultatet.

Hemnet kanske inte kan genomföra sin tillväxtstrategi och Hemnets tillväxtstrategi kan misslyckas

Hemnet har en tillväxtstrategi som bygger på Hemnets tre strategiska pelare: öka lojaliteten utanför köp-sälj-tillfället; göra uppgraderade annonser till det naturliga valet; och skapa ledande produkter för att möta behov hos partners, i syfte att möjliggöra att Hemnet uppnår sina strategiska och finansiella mål. Om Hemnet skulle vara oförmögen att implementera tillväxtstrategin skulle Hemnet kanske inte uppnå sina finansiella mål och kärnverksamheten skulle påverkas negativt. Dessutom, om Hemnet inte lyckas genomföra sin tillväxtstrategi i rätt tid eller om antaganden som Hemnets strategi bygger på visa sig vara felaktiga, eller om Hemnets strategi på annat sätt visar sig misslyckas, finns det en risk att Hemnets verksamhet påverkas negativt och att historisk tillväxt inte kan upprätthållas vilket kan ha en negativ påverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet har nyligen implementerat en ny prissättningsmodell för bostadssäljare och en ny ersättningsmodell för fastighetsmäklarkontor. Det kan vara svårt för Hemnet att förutse resultatet från implementeringar av nya prissättnings- och ersättningsmodeller, vilket på kort och medellång sikt kan leda till avvikelser från Hemnets tillväxtstrategi och misslyckande av Hemnet att nå sina finansiella mål.

Finansiella risker

Ränterisk och risker relaterade till låneavtalet

Hemnet är exponerad för ränterisk genom sin lång- och kortfristiga upplåning. Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar Hemnets nettoränta eftersom Hemnets upplåning till viss del har rörlig ränta. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, som per den 31 december 2020 uppgick till 686 742 tusen kronor, påverkas räntekostnaderna främst av nuvarande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Hemnets strategi för räntebindningstider. Hemnet har inte ingått några säkringsavtal för att skydda sig mot ränterisken. Väsentligt ökade räntor kan ha en negativ inverkan på Hemnets finansiella ställning och lönsamhet. Vidare innehåller låneavtalet som Hemnet i samband med Erbjudandet har ingått med Nordea olika kovenanter som begränsar eller inskränker Koncernens förmåga att bland annat (i) ställa säkerhet, (ii) skuldsätta sig ytterligare på dotterbolagsnivå, (iii) avyttra tillgångar, (iv) göra förvärv eller fusioner och (v) utfärda lån eller ge krediter, inklusive garantier. Alla sådana begränsningar eller inskränkningar är föremål för överenskomna undantag och korgar. Kovenanterna skulle kunna begränsa Koncernens förmåga att finansiera framtida verksamhet och kapitalbehov samt kan påverka dess förmåga att fullfölja affärsmöjligheter och aktiviteter som kan vara av intresse. Låneavtalet innehåller även en ägarförändringsklausul som kan utlösas

om aktierna upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller om en eller flera personer, annan än General Atlantic, som endera (i) är, avseende individer, relaterade, (ii) är, avseende en juridisk person, del i samma koncern, och (iii) som agerar eller har överenskommit att agera i samförstånd, (A) förvärvar aktier som representerar mer än 30 procent av rösterna i Hemnet eller (B) etablerar kontroll över mer än 30 procent av aktierna i Hemnet. En uppsägning av låneavtalet på grund av en ägarförändring kan leda till en situation där Hemnet måste återbetala hela krediten på kort tid, vilket skulle ha en negativ påverkan på Hemnets likviditet.

Kredit- och motpartsrisk

Hemnet är föremål för risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kommer att kunna fullgöra sina skyldigheter i tid. För finansiella motparter avser risken främst investeringar av överskottslikviditet samt i kreditlöftesavtal, medan risken för att kommersiella motparter inte fullgör sina skyldigheter i tid främst avser kundernas förpliktelser avseende kundfordringar. Hemnet har riktlinjer och rutiner för kontinuerlig bedömning och hantering av kredit- och motpartsrisken, men skulle Hemnets åtgärder för att minimera kredit- och motpartsrisken visa sig otillräckliga, och skulle Hemnets motparter regelbundet inte kunna uppfylla sina avtalsenliga betalningsförpliktelser i tid, kan detta i sin tur leda till att Hemnet inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden. Om en inte obetydlig del av Hemnets motparter skulle falla i att uppfylla sina avtalsenliga betalningsförpliktelser skulle det ha en negativ inverkan på Hemnets kassaflöde, vilket skulle leda till en negativ inverkan på Hemnets resultat och finansiella ställning.

Legala och regulatoriska risker

Hemnet påverkas av lokala politiska beslut och lagstiftning, som kan förändras och ha en negativ inverkan på Hemnet

Hemnet bedriver sin verksamhet i Sverige och verksamheten omfattas huvudsakligen av svenska regler, svensk lagstiftning och EU-lagstiftning och regler som är tillämpliga i Sverige. Förändringar av nationella och internationella regler och föreskrifter som är tillämpliga på den svenska marknaden där Hemnet verkar kan påverka Hemnets verksamhet negativt. Hemnets verksamhet är beroende av volymerna av bostadstransaktioner, vilka kan påverkas om befintliga lagar eller tolkningar av sådana skulle förändras. Se även riskfaktorn "*Risker relaterade till Covid-19-pandemin*" med avseende politiska beslut som kan påverka volymen av bostadstransaktioner.

Bostadstransaktionsvolymerna skulle exempelvis kunna komma att minska om möjligheterna för individer att hyra ut bostäder förenklades genom förändringar i lagstiftning, eller om marknadshyra skulle bli tillåtet. I det fall den särskilda utredarens förslag till en ny marknadshyresmodell för nyproducerade bostäder i enlighet med regeringens kommittédirektiv Dir. 2020:42, som ska presenteras senast den 31 maj 2021, leder till ändrad

lagstiftning, skulle det möjliggöra för bostadsägare att fritt besluta om hyran för nyproducerade bostäder. En sådan marknadshyresmodell kan leda till ökat utbud av nyproducerade hyreslägenheter som i sin tur kan ha en negativ inverkan på volymen av bostadstransaktioner.

Volymerna av bostadstransaktioner kan också minska på grund av förändringar i regler som påverkar möjligheterna till bolån samt av bolåneräntor. I Sverige får en bostadsköpare endast låna upp till 4,5 gånger sin årliga bruttointkomst och högst 50 procent av bostadens värde utan att behöva amortera, enligt föreskrifter från Finansinspektionen. Amorteringskravet varierar beroende på bolånets storlek i förhållande till värdet på bostaden som ska köpas. Från och med juni 2020 har svenska banker fått möjlighet att bevilja undantag från amorteringskravet för såväl befintliga som nya bolånetagare. Enligt Finansinspektionen kommer dock kravet att återintroduceras tidigt under hösten 2021. Med undantag för amorteringskraven är det upp till respektive bank att bestämma hur mycket en bolånetagare får låna. Även om det kan variera är bolånetaket hos svenska banker generellt fem gånger låntagarens årliga bruttointkomst. Räntan på bolån bestäms på individuell basis, i allmänhet baserat på faktorer som den allmänna ekonomin, konkurrensen mellan långgivare, andra kommersiella aspekter såväl som låntagarnas kreditbetyg, men påverkas också i allmänhet av reporäntan. Reporäntan är ett styrmedel som bestäms av Riksbanken. Om nya förordningar eller ändringar i de befintliga föreskrifterna och rutinerna som antagits av bankerna, som begränsar möjligheterna till lån eller höjer bolåneräntorna, träder i kraft, kan antalet personer som vill köpa bostäder minska, vilket kan påverka volymerna av bostadstransaktioner negativt.

I Sverige tas en kommunal fastighetsavgift ut på småhus. Avgiften på småhus under inkomståret 2021, som betalas under 2022, uppgår till 0,75 av taxeringsvärdet på småhuset, dock inte mer än 8 524 kronor. Skulle fastighetsavgiften öka på grund av politiskt beslut eller om principerna för fastighetsavgift ändras på grund av ändrade skatteregler kan det påverka volymen av bostadstransaktioner.

Om volymerna av bostadstransaktioner minskar på grund av politiska beslut eller ändrad lagstiftning kan antalet objekt som annonseras på Hemnet minska vilket skulle kunna påverka Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet är föremål för konkurrenslagstiftning i Sverige och Europeiska Unionen och inspektioner avseende sådana ärenden

Hemnet är föremål för konkurrenslagstiftning i Sverige och Europeiska Unionen. I allmänhet är dessa lagar utformade för att bevara fri och öppen konkurrens på marknaden för att öka konkurrenskraften och ekonomisk effektivitet. Hemnet har en marknadsandel som kan anses indikera en dominerande ställning i Sverige. Företag med dominerande ställning har en särskild skyldighet att

inte snedvrیدا konkurrensen. Överträdelse av konkurrenslagstiftningen kan leda till böter som uppgår till tio procent av en koncerns årsomsättning.

Konkurrensverket har tidigare indikerat att Hemnet har en dominerande ställning och ett klagomål lämnades in till Konkurrensverket 2013 när Hemnet började ta ut en avgift från säljare som annonserade sin bostad på Hemnets plattform. Klaganden hävdade att Hemnet missbrukade en dominerande ställning när Hemnet tog ut en avgift, men Konkurrensverket avslutade utredningen med hänvisning till sin prioritetpolicy.

Hemnet kan bli föremål för ytterligare inspektioner, utredningar och/eller förfaranden utförda av nationella och Europeiska Unionens konkurrensmyndigheter för påstådda överträdelse av konkurrenslagstiftning.

En överträdelse av konkurrenslagstiftning kan leda till att operationella eller strukturella åtgärder måste vidtas av Hemnet för att efterleva ett beslut från Konkurrensverket. Det kan också leda till att rättsliga åtgärder vidtas av konkurrenter, kunder eller andra parter som ansöker om ersättning för skador som uppstått till följd av överträdelsen.

Böter och skadeståndsanspråk för konkurrensöverträdelse kan vara betydande och kan, om de tas ut eller görs anspråk på, ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets rykte, samt leda till kostnader och ha en negativ påverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Brister i rutiner och processer riskerar att leda till felaktig finansiell rapportering

Att tillhandahålla tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering till aktieägare och marknaden är grundläggande för alla aktiebolag, och särskilt för noterade bolag. Intern kontroll vid finansiell rapportering är en integrerad del av den övergripande interna kontrollen i Hemnet. Intern kontroll av den finansiella rapporteringen är avsedd att skapa en rimlig försäkran om tillförlitligheten i extern finansiell rapportering samt att extern finansiell rapportering upprättas i enlighet med tillämplig lag, tillämplig redovisningssed och andra krav för noterade bolag. Om Hemnets rutiner och processer för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt visar sig vara otillräckliga, finns det en risk för att rapporteringen inte sker i enlighet med gällande krav, vilket kan leda till ansvar för Hemnet och ha en betydande inverkan på Hemnets anseende, vilket kan ha en negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet behandlar personuppgifter och måste följa GDPR och e-Privacydirektivet

Hemnet behandlar och lagrar olika typer av information och data, och bearbetar till exempel personuppgifter relaterade till kunder, besökare och anställda. När Hemnet behandlar sådana uppgifter inom ramen för publicering på plattformen krävs inte, med några få undantag, att Hemnet efterlever dataskyddsförordningen (EU)

2016/679 ("GDPR") på grund av Hemnets frivilliga utgivningsbevis som ger grundlagsskydd. Även om Hemnet ur ett legalt perspektiv inte är skyldigt att efterleva GDPR i sin publicering av redaktionellt innehåll, omfattas all personuppgiftsbehandling som inte är direkt relaterad till publiceringen av GDPR. Överlag har Hemnet ett välstrukturerat och kontinuerligt GDPR-arbete i syfte att säkerställa efterlevnad av GDPR inom de områden av Hemnets verksamhet där GDPR är tillämpligt.

Hemnet behandlar data om användare som besöker Hemnets webbsida och mobila applikationer, ibland med hjälp av cookies och liknande spårningsteknik ("Cookies") som används i analys- och statistiksyfte. Hemnet måste försäkra sig om att användningen av Cookies inte står i strid med tillämpliga regelverk, bland annat genom att inhämta samtycke för icke-nödvändiga Cookies i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/58/EG av den 12 juli 2002 om behandling av personuppgifter och integritetsskydd inom sektorn för elektronisk kommunikation ("e-Privacy-direktivet"), vilket har implementerats i svensk lag genom lag (2003:389) om elektronisk kommunikation ("LEK"). Data som samlas in via Cookies inkluderar ibland personuppgifter och därför kan en bristande efterlevnad av samtyckeskrevet enligt LEK leda till påföljder under GDPR. Rättsutvecklingen inom e-privacy är i konstant utveckling och den vägledning som finns avseende samtyckesfrågan är varken tydlig, tillräcklig eller helt konsekvent på EU-och nationell nivå. Trots att Hemnet nyligen har anpassat sin samtyckeshantering efter vad Hemnet bedömer rimligt i ljuset av den pågående rättsutvecklingen, kan det visa sig att Hemnet inte anses inhämta samtycke på korrekt sätt eller för samtliga icke-nödvändiga Cookies som kräver samtycke. En överträdelse av samtyckeskrevet kan leda till skadeståndsanspråk från berörda personer eller påföljder i enlighet med GDPR.

För att säkerställa efterlevnad av kravet på lagringsminimering måste Hemnet regelbundet se över sin personuppgiftsbehandling, både vad gäller Hemnets fastställda principer för lagring och praktiska gallringsrutiner. Även om Hemnet har ett strukturerat GDPR-arbete kan Hemnet, till exempel på grund av den mänskliga faktorn, misslyckas i att säkerställa adekvata åtgärder för radering av uppgifter i rätt tid, vilket kan leda till skadeståndsanspråk från berörda personer eller påföljder i enlighet med GDPR.

Att efterleva GDPR och LEK kräver generellt ett kontinuerligt och systematiskt arbete och även om Hemnet har en välstrukturerad och implementerad GDPR-plan finns det en risk att Hemnet inte kan anses styrka sin efterlevnad av samtliga skyldigheter under GDPR (vilket i sig är en skyldighet under principen om ansvarsskyldighet) och därmed en risk för att Hemnet kan behöva betala sanktionsavgift för överträdelse av GDPR (uppgående till maximalt det större av 20 miljoner euro och fyra procent av Hemnets globala årsomsättning). Risken för överträdelse

av GDPR förväntas generellt öka på grund av ökad tillsyn från Integritetsskyddsmyndigheten. Påföljder vid överträdelse av GDPR skulle leda till ökade kostnader och därmed ha en negativ inverkan på Hemnets finansiella ställning och resultat. En överträdelse av GDPR kan också ha en negativ inverkan på Hemnets anseende, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Hemnets intäkter, och därmed Hemnets resultat och finansiella ställning.

Hemnet är föremål för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Hemnet blir föremål för rättsliga anspråk relaterat till bland annat tolkning av kundavtal, påstådda brister, förseningar i samband med genomförande av kontrakt, immateriella rättigheter och marknadsföring och annonsering (inklusive risken att till exempel konkurrenter, användare eller Konsumentombudsmannen ifrågasätter Hemnets marknadsföring eller reklam för att vara missledande eller otillbörlig). Det finns inneboende svårigheter i att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. I händelse av att en tvist uppstår kan hanteringen av sådana tvister och framställda krav vara tidskrävande, störa normal drift, involvera stora belopp och resultera i betydande kostnader för Hemnet, oavsett om Hemnet eller annan part inlett tvisten. Följaktligen, om Hemnet skulle bli part i tvist, oavsett om någon sådan tvist skulle leda till att juridiskt ansvar fastställs, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets intäkter och kostnader. Rättsliga förfaranden skulle också riskera att skada Hemnets anseende, se vidare ovan under "*Hemnet är beroende av sitt starka varumärke och anseende*".

Skatterisk

Hemnet är föremål för risk för en ökad skattesats, skatterevisioner, skattetvister och ändringar i befintliga föreskrifter eller antagande av nya regler eller föreskrifter

Koncernen består av företag som beskattas i Sverige. Det finns en risk att Hemnets uppfattning och tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra bestämmelser inte är korrekt i alla avseenden. Det finns även en risk att skattemyndigheter gör bedömningar och fattar beslut som skiljer sig från Hemnets uppfattning och tolkning av sådana lagar, skatteavtal och andra bestämmelser, vilket kan påverka Hemnets skattekostnader och effektiva skattesats negativt. Följaktligen kan ändrade lagar, skatteavtal eller andra bestämmelser, vilka kan gälla retroaktivt, ha en väsentlig negativ inverkan på Hemnets resultat och finansiella ställning, inklusive skattekostnad, uppskjuten skatt och effektiv skattesats.

Hemnets prognoser för framtida beskattningsbara intäkter baseras på uppskattningar och antaganden. Följaktligen kan förändringar i antaganden eller felaktiga uppskattningar i prognoser för framtida beskattningsbara

intäkter resultera i betydande skillnader i värderingen av uppskjutna skatter. Per den 31 december 2020 hade Hemnet ett nettobelopp på 234 275 kronor redovisat som uppskjuten skatteskuld.

Några av Bolagets anställda har förvärvat aktier i Bolaget till ett bedömt marknadsvärde vid en tidpunkt då det inte fanns någon offentlig marknad för aktierna. Om skattemyndigheter skulle anse att förvärvspriset understiger marknadsvärdet för sådana investeringar finns det en risk att Bolaget blir ansvarigt för att betala sociala avgifter baserat på skillnaden mellan skattemyndighetens syn på marknadsvärdet och köpeskillingen vid tidpunkten för investeringen.

Hemnet kan också från tid till annan komma att bli inblandad i skattetvister, skatterevisioner eller andra processer av varierande komplexitet och omfattning. Sådana processer kan bli långvariga och sträcka sig över flera år och kan kräva att Hemnet betalar betydande belopp i ytterligare skatt, vilket skulle leda till omfattande kostnader och skulle därmed kunna få en väsentlig negativ inverkan på Hemnets verksamhetsresultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till erbjudandet till allmänheten och upptagande av aktierna till handel på en reglerad marknad

En aktiv, likvid och ordnad marknad för Hemnets aktier kanske inte utvecklas eller bibehålls

Före Erbjudandet har det inte funnits någon ordnad handel för Hemnets aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kan upprätthållas efter slutförandet av Erbjudandet. Teckningskursen i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett book building-förfarande och baseras följaktligen på efterfrågan och allmänna marknadsförutsättningar. Det slutliga priset i Erbjudandet bestäms av Huvudaktieägaren i samråd med Joint Global Coordinators och Bookrunners baserat på ett så kallat book building-förfarande. Teckningskursen kommer inte nödvändigtvis avspejla den kurs till vilken investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja aktierna efter Erbjudandet. Det finns därmed risk att investerare inte kan återsälja aktierna till eller över teckningskursen.

Priset i Erbjudandet är inte en indikation på marknadspriset efter upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Marknadspriset på aktierna kan vara volatilt och föremål för fluktuationer. Marknadspriset på Hemnets aktie kan fluktuera till följd av en rad olika faktorer inklusive, men inte begränsat till, de faktorer som hänvisas till i andra delar av Prospektet, samt variationer i rörelseresultatet eller förändringar i intäkts- eller resultatberäkningar från Hemnet eller finansanalytiker. Marknadspriset kan också påverkas negativt av utveckling som inte är relaterad till Koncernens rörelseresultat, så som verksamhets- och aktiekursutvecklingen för andra företag som investerare

kan anse vara jämförbara med Hemnet, spekulationer om Hemnet i pressen eller på investeringsforum, ogynnsam press, strategiska åtgärder från konkurrenter, förändringar i villkor och regeländringar. Någon eller alla av dessa faktorer kan leda till väsentliga fluktuationer i Hemnets aktiekurs vilket kan leda till att investerare får tillbaka mindre än vad de investerade eller en total förlust av deras investering.

Hemnet kommer att vara föremål för ökade regulatoriska och andra tillkommande kostnader efter fullföljandet av Erbjudandet

I egenskap av börsnoterat bolag kommer Hemnet att omfattas av vissa lagar, regler och krav innefattande (men inte begränsat till) åtaganden avseende informationsgivning, bolagsstyrning och finansiell rapportering. Som en konsekvens av detta kan Hemnet komma att stå inför ökade kostnader, exempelvis för juridisk rådgivning, något som Hemnet inte hade när Bolaget var onoterat. Vidare kommer vissa aktiviteter att bli svårare, kräva mer tid och bli mer kostsamma och kraven på Hemnets system och resurser kommer att öka. I synnerhet kommer skyldigheterna relaterade till Hemnet som noterat bolag kräva avsättande av en betydande andel tid för Hemnets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Regler och krav tillämpliga på börsnoterade bolag förändras ständigt och ändringarna kan vara svåra att överblicka, vilket medför en risk för att Hemnet överträder reglerna, vilket i sin tur kan resultera i omfattande böter och administrativa avgifter. Dessutom kan styrelsen och ledande befattningshavare behöva ägna betydande tid och ansträngning åt att säkerställa efterlevnaden av dessa regler och krav, vilket kan innebära att mindre tid och kraft ägnas åt andra delar av verksamheten.

Mäklarsamfundet kommer att vara en betydande aktieägare efter att Erbjudandet genomförts, med veto mot ändringar i verksamhetsföremålet i enlighet med Hemnets bolagsordning

Mäklarsamfundet kommer efter Erbjudandets genomförande att äga 10 procent av aktierna i Hemnet. Mäklarsamfundet, som representerar fastighetsmäklare i Sverige vilka är Hemnets viktigaste samarbetspartners och dessutom en av Hemnets stora kundgrupper, kommer därmed att fortsätta ha inflytande över Hemnets verksamhet. Två av styrelseledamöterna i Hemnets styrelse är även ledamöter i Mäklarsamfundets styrelse.

I samband med Erbjudandet, avses fem procent av aktierna i Hemnet konverteras till aktier av ett särskilt aktieslag som har veto mot ändringar i verksamhetsföremålet i Bolagets bolagsordning. Dessa aktier kommer att ägas av Mäklarsamfundet. Mäklarsamfundets vetorättigheter med anledning av innehavet av aktier av det särskilda aktieslaget ska, på vissa villkor¹⁾, gälla så länge Mäklarsamfundet innehar minst två²⁾ procent av samtliga

1) Se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Ramavtal med Mäklarsamfundet".

2) 5 procent efter 2045.

Riskfaktorer

utestående aktier i Bolaget (innefattande både noterade aktier och aktier av det särskilda aktieslaget), vilket innebär att Bolagets aktiestruktur kan komma att förhindra Bolaget att utveckla verksamheten utanför det nuvarande verksamhetsföremålet.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier skulle kunna leda till att aktiekursen sjunker

Marknadspriset på Hemnets aktier skulle kunna sjunka om det uppstår en omfattande försäljning av Hemnets aktier och särskilt om Hemnets styrelse, ledande befattningshavare och större aktieägare säljer aktier, eller om ett större antal aktier säljs på annat sätt. Efter Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägaren äga sammanlagt cirka 42,6 procent av aktierna i Hemnet, baserat på ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och övriga anställda kommer efter Erbjudandets genomförande äga sammanlagt cirka 6,4 procent av aktierna i Hemnet, baserat på ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas.

Huvudaktieägaren och styrelseledamöter, vissa anställda och ledande befattningshavare som för närvarande innehar aktier har alla accepterat, med vissa undantag, att under en viss tidsperiod inte sälja sina aktier eller ingå transaktioner med liknande effekt utan att i förväg erhållit skriftligt medgivande av Joint Global Coordinators och Bookrunners. Efter den aktuella lock-up-periodens utgång kommer de aktieägare som varit föremål för lock-up vara fria att sälja sina aktier i Hemnet. Varje avyttring av en betydande mängd aktier i Hemnet av Säljande Aktieägare eller Hemnets övriga nuvarande aktieägare, eller intrycket av att en sådan försäljning kan komma att ske, kan orsaka att marknadspriset på aktier i Hemnet sjunker och försämra Hemnets möjligheter till att anskaffa kapital i framtiden.

Huvudaktieägaren kommer efter Erbjudandet att fortsätta ha ett väsentligt inflytande över Hemnet och kan försena eller förhindra en förändring av kontrollen över Hemnet

Efter Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägaren äga sammanlagt cirka 42,6 procent av aktierna i Hemnet, baserat på ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Huvudaktieägaren kommer därmed sannolikt att fortsätta ha ett betydande inflytande över utfallet hos de ärenden som hänskjutits till Hemnets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter samt sammanslagning, konsolidering eller försäljning av alla eller en huvuddel av Hemnets tillgångar.

Huvudaktieägarens intressen kan skilja sig väsentligt från eller konkurrera med Hemnets eller andra aktieägares intressen, och Huvudaktieägaren kan utöva inflytande över Hemnet på ett sätt som strider mot de andra aktieägarnas intressen. En konflikt kan exempelvis uppstå mellan å ena sidan Huvudaktieägarens intressen och å andra sidan Hemnets eller de andra aktieägarnas intressen avseende utdelning.

Skyldigheten att offentliggöra information kan vara ogynnsam jämfört med konkurrenter som är privata bolag

Med anledning av noteringen av Hemnets aktier på Nasdaq Stockholm är Hemnet föremål för utökade skyldigheter avseende offentliggörande av information, bland annat på grund av tillämpligheten av marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014 (MAR) och Nasdaq Main Market Rulebook, exempelvis genom offentliggörandeskyldighet som en del av sin rapporteringsskyldighet avseende periodiska rapporter. Detta innebär att Hemnet ska tillhandahålla finansiell och annan information som Hemnet inte skulle behöva offentliggöra om Hemnet var ett privat bolag. Hemnets konkurrenter är primärt privata bolag. Samtliga Hemnets konkurrenter kommer att ha tillgång till information som offentliggörs av Hemnet som annars kunde ha varit konfidentiell. Dessa offentliggöranden kan ge konkurrenter fördelar i konkurrensen med Hemnet. I den mån efterlevnad av Hemnets rapporteringsskyldigheter minskar Hemnets konkurrenskraft kan Hemnets publika bolagsstatus påverka verksamheten, utsikter och resultat.

Risker relaterade till värdepapperens egenskaper Hemnets förmåga att betala ut utdelning är beroende av Hemnets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringskostnader och andra faktorer

Storleken på eventuella framtida utdelningar som Hemnet kan komma att betala ut är avhängig flera olika faktorer såsom framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringskostnader med mera. Hemnet kan eventuellt också komma att sakna utdelningsbara medel och Hemnets aktieägare kan eventuellt besluta att inte betala ut utdelning i framtiden. Målsättningen är att utdelningen skall uppgå till minst en tredjedel av resultatet efter skatt enligt Hemnets utdelningspolicy. Det finns dock en risk att sådan utdelning inte delas ut alls eller att utdelningen i framtiden är lägre än förväntningarna. Detta utgör en risk för investerare och kan påverka Hemnets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla regelbunden utdelning.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan kanske inte utnyttja sin företrädesrätt att delta i eventuella framtida företrädesemissioner

Om Hemnet emitterar nya aktier i en företrädesemission har befintliga aktieägare, som huvudregel, företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt aktieinnehav vid tidpunkten för emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock vara föremål för inskränkningar som förhindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller deras deltagande kan på annat sätt vara försvårat eller begränsat. Aktieägare i USA kan exempelvis vara förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier om aktierna eller teckningsrätterna inte är registrerade i enlighet med Securities Act och något undantag från registreringskraven inte är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte har blivit registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Hemnet har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller söka motsvarande godkännande enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner utanför Sverige vad gäller eventuella teckningsrätter och aktier, och ett sådant förfarande i framtiden kan vara både opraktiskt och kostsamt. I den omfattning som aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige är förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kan deras ägande komma att spädas ut eller minska i värde.

Investerare kan komma att inte ha möjlighet att erhålla ersättning i civilrättsliga förfaranden för överträdelse av amerikansk värdepapperslagstiftning

Hemnet och dess dotterbolag är lokaliserade utanför USA och verksamheten bedrivs helt utanför USA. Med undantag för en styrelseledamot har samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare sin hemvist utanför USA. Det är möjligt att investerare inte kan driva process i USA mot styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Hemnet och dess respektive dotterbolag samt dotterbolagens styrelseledamöter och ledande befattningshavare som har sin hemvist utanför USA, och det är möjligt att investerare inte har möjlighet att verkställa domar från amerikanska domstolar mot dessa personer. Eftersom de flesta av Hemnets tillgångar samt tillgångarna hos styrelseledamöter och ledande befattningshavare dessutom är belägna utanför USA, är det möjligt att anspråk framförda av Hemnet inte omfattas av skadeståndsrättsliga bestämmelser i amerikansk federal värdepapperslagstiftning.

USA är för närvarande inte bundet av traktat om ömsesidigt erkännande och verkställighet av domar, förutom skiljedomar, som framställs i civila och kommersiella ärenden med Sverige. Det råder därför tvivel avseende

verkställighet av skadeståndsansvar i Sverige baserat på amerikansk värdepapperslagstiftning i ett förfarande om verkställighet av amerikansk dom i Sverige. Dessutom kommer verkställigheten i Sverige av en dom från amerikansk domstol avseende skadeståndsansvar, oavsett om den endast är baserad på amerikansk federal värdepapperslagstiftning eller inte, vara föremål för vissa villkor. Det råder också tvivel om en svensk domstol skulle ha befogenhet att bevilja rättsmedel som begärts i en process initierad i Sverige på basis av överträdelse av amerikansk värdepapperslagstiftning.

Aktieägares rättigheter och skyldigheter regleras av svensk rätt och kommer i vissa avseenden att skilja sig från aktieägares rättigheter och skyldigheter enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner och aktieägares rättigheter enligt svensk rätt kanske inte är lika tydligt etablerade som aktieägares rättigheter etablerade enligt lagar i vissa andra jurisdiktioner

Bolaget är inkorporerat och regleras enligt svensk rätt. Följaktligen kan Bolagets bolagsstruktur såväl som aktieägares rättigheter och skyldigheter skilja sig från aktieägares rättigheter och skyldigheter enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner. Utövandet av vissa aktieägar rättigheter av Bolagets aktieägare utanför Sverige kan vara svårare och dyrare än utövandet av rättigheter i ett Bolag inkorporerat enligt lagstiftningen i andra jurisdiktioner. Beslut från bolagsstämman kan antas med majoriteter som skiljer sig från majoritetskrav som gäller för att anta likvärdiga beslut i bolag som är inkorporerade enligt lagstiftningen i andra jurisdiktioner. Varje åtgärd för att bestrida något av Bolagets bolagsrättsliga åtgärder måste lämnas in till, och kommer att granskas av, en svensk domstol i enlighet med svensk rätt.

Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att utsättas för en valutarisk när de investerar i aktier i Bolaget

Bolagets aktier, och eventuell utdelning som betalas för aktierna, är denominerade i svenska kronor. En investering i Bolagets aktier av en investerare vars huvudvaluta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutarisker som kan påverka värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning. Varje värdeminskning av svenska kronor i förhållande till sådan utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning i utländsk valuta.

Inbjudan till förvärv av aktier i Hemnet

Hemnet och Huvudaktieägaren har beslutat att genomföra en ägarspridning av aktierna i Bolaget genom en försäljning av befintliga aktier av Säljande Aktieägare. Styrelsen för Hemnet har följaktligen beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Försäljningen av befintliga aktier och noteringen förväntas medföra ökad uppmärksamhet och medvetenhet om varumärket hos nuvarande och potentiella kunder samt hos andra parter, vilket är ett naturligt steg i den fortsatta tillväxten av Hemnet som bolag och möjliggör för både befintliga och nya aktieägare att handla aktien på den publika aktiemarknaden. Hemnets styrelse och ledning är vidare av uppfattningen att en börsintroduktion är till Bolagets fördel eftersom det ger Bolaget tillgång till svenska och internationella kapitalmarknader vid eventuella framtida kapitalbehov.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har bedömt att Hemnet Group AB (publ) uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Hemnets styrelse avser att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på den reglerade marknaden som bedrivs av Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 27 april 2021.

Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas av Huvudaktieägaren, i samråd med Joint Global Coordinators och Bookrunners, genom ett anbudsförfarande (så kallad book-building) och förväntas fastställas inom intervallet 95–115 kronor. Det slutliga priset i Erbjudandet till allmänheten kommer inte överstiga 115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande den 26 april 2021.

Investerare erbjuds härmed att förvärva upp till 17 896 856 befintliga aktier som omfattas av Erbjudandet, motsvarande högst 17,7 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.¹⁾ För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudaktieägaren och Sprints Capital utfärdat Övertilldelningsoptionen till Managers, vilken kan utnyttjas till fullo eller delvis under den 30-dagarsperiod som följer från den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, att förvärva upp till 1 789 686 ytterligare befintliga aktier från Huvudaktieägaren och Sprints Capital motsvarande högst 10 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet.²⁾

Stockholm, 16 april 2021

Hemnet Group AB (publ)
(Styrelsen)

Styrelsen för Hemnet Group AB (publ) är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats från Prospektet.

Styrelsen för Hemnet Group AB (publ) är ensamt ansvarig för innehållet i Prospektet i enlighet med vad som framgår häri.

1) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar den lägsta punkten i prisintervallet.

2) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar den lägsta punkten i prisintervallet.

Bakgrund och motiv

Hemnet driver Sveriges ledande¹⁾ bostadsplattform. Bolaget grundades 1998 som ett branschinitiativ och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och mäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden.

Hemnet är den bostadsplattform i Sverige som samlar flest besökare och störst utbud av bostadsannonser²⁾ på ett och samma ställe. Med oöverträffad trafik och ledande varumärkeskännedom är Hemnet ett av Sveriges mest erkända och trovärdiga medievarumärken³⁾ och en online-plattform med en stor lojal bas av besökare och ett genomsnittligt besöksantal per månad på 62,5 miljoner⁴⁾. Under 2020 spenderades 64,6 miljoner timmar på Hemnet, vilket motsvarar ett genomsnitt om 38 minuter⁵⁾ i månaden per capita.

När Hemnet grundades investerade fastighetsmäklare en väsentlig summa pengar på traditionell marknadsföring av olika slag, och de såg potential i att skapa en online-plattform för att samla alla bostadsannonser på en och samma plats. År 2013 började Hemnet att ta betalt för bostadsannonser, vilket lade grunden till Bolagets nuvarande kommersialiserings- och tillväxtfas. Därmed ökade Bolaget sitt fokus på produktutveckling som sedan dess har varit en central del i Hemnets affär.

Hemnets styrelse och de två större aktieägarna General Atlantic och Sprints Capital anser att en notering av Bolagets aktier utgör ett viktigt steg i Bolagets fortsatta utveckling. Styrelsen bedömer även att en notering av Hemnets aktier kommer att gynna Bolaget genom att bredda aktieägarbasen och ge Hemnet tillgång till svenska och internationella kapitalmarknader. Det är också styrelsens uppfattning att möjligheten till ägande i Hemnet kan leda till ökat engagemang hos såväl konsumenter, affärspartners som medarbetare. Därutöver möjliggör Erbjudandet för Säljande Aktieägare att sälja en del av sitt nuvarande aktieinnehav för att skapa en likvid marknad för aktierna.

Stockholm den 16 april 2021

Hemnet Group AB (publ)

1) Månatliga besök på mobilwebb och dator (exklusive appar) enligt data från Similarweb under perioden januari – december 2020.

2) Exklusive aggregatorer som Booli. Källa: OC&C.

3) Hemnet är det andra mest kända lokala mediavarumärket efter SVT, och endast efter Spotify, Netflix, Google och YouTube utöver SVT bland samtliga medievarumärken i Sverige, baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvalitet på innehåll, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet samt vilja att rekommendera varumärket: YouGov Brand Index report, september 2020.

4) Google analytics, januari – december 2020.

5) Bolagsinformation och SCB Befolkningsstatistik januari 2021. Exklusive den del av befolkningen som är under 14 år.



Villkor och anvisningar

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar 17 893 231 aktier¹⁾ som erbjuds av Säljande Aktieägare. Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) Erbjudandet till allmänheten i Sverige²⁾ och (ii) Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet.³⁾

Övertilldelningsoption

Huvudaktieägaren och Sprints Capital har utfärdat Övertilldelningsoptionen, som kan utnyttjas helt eller delvis, till Managers, vilket innebär att Managers senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att förvärva ytterligare högst 1 789 323 befintliga aktier från Huvudaktieägaren och Sprints Capital, motsvarande högst 10 procent av antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet.⁴⁾

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Huvudaktieägaren i samråd med Managers.

Erbjudandepreis

Priset på aktierna i Erbjudandet förväntas fastställas inom intervallet 95 – 115 kronor per aktie. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbuds-förfarande (så kallad book-building). Det slutliga priset i Erbjudandet till allmänheten i Sverige kommer inte att överstiga 115 kronor per aktie. Det slutliga priset förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 26 april 2021.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan från allmänheten i Sverige om förvärv av aktier kan ske under perioden 19 april – 26 april 2021 och avse lägst 100 aktier och högst 8 000 aktier⁵⁾, i jämna poster om 50 aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Carnegie och Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Huvudaktieägaren, i samråd med Managers, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Alla juridiska personer behöver en global identifieringskod, en s.k. Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i Erbjudandet och tilldelas aktier måste en juridisk person inneha och uppge sin LEI-kod. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid eftersom koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om förvärv av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner. Prospektet finns tillgängligt på Hemnets webbplats (www.hemnetgroup.se) och Carnegies webbplats (www.carnegie.se). Prospektet kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie. För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med kundens rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare ska denne kontakta Carnegie Private Banking.

1) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet.

2) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig till förvärv av högst 8 000 aktier.

3) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig till förvärv av fler än 8 000 aktier.

4) Vid antagandet att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten i prisintervallet.

5) Den som anmäler för förvärv av fler än 8 000 aktier måste kontakta Managers i enlighet med vad som anges i avsnitt "Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare".

Villkor och anvisningar

Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets internettjänst. Anmälan hos Nordnet kan göras från och med den 19 april 2021 till och med kl. 15.00 den 26 april 2021. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel, motsvarande lägst det belopp som anmälan avser beräknat på det högsta priset i prisintervall, tillgängligt på depån från och med den 26 april 2021 kl. 15.00 till likviddagen som beräknas vara den 29 april 2021. Endast en (1) anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Mer information om anmälningsförfarandet via Nordnet finns tillgänglig på Nordnets webbplats (www.nordnet.se).

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och utomlands äger rum under perioden 19 april – 26 april 2021. Huvudaktieägaren, tillsammans med Managers, förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i erbjudandet till institutionella investerare. Sådan eventuell förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras av Hemnet genom ett pressmeddelande. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och utomlands ska ske till Managers enligt särskilda instruktioner.

Erbjudande till anställda

Anställda i Bolaget som önskar att förvärva aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Huvudaktieägaren i samråd med Managers varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges.

I händelse av överteckning kan tilldelningen komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Anmälningar från vissa kunder hos Joint Bookrunners och Nordnet, samt från registrerade fastighetsmäklare, kan komma att särskilt beaktas. Dessutom kan anställda och vissa närstående parter till Bolaget samt kunder till Joint Bookrunners beaktas separat vid tilldelning. Tilldelning kan också ske till anställda hos Managers, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Tilldelning till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelningen komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning kan också ske till anställda hos Managers, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Föreningen Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Tilldelning till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelningen bland de institutioner som har lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Tilldelning till anställda

Anställda i Hemnet ges förtur till tilldelning med ett värde på upp till 30 000 kronor per anställd.

Tilldelning till Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet kommer efter Erbjudandet att inneha 9 871 881 aktier i Bolaget, motsvarande 9,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.¹⁾ Mäklarsamfundet ges förtur till tilldelning av det antal aktier som Mäklarsamfundet behöver för att uppnå ett innehav av aktier uppgående till 10 procent av det totala antalet aktier i Bolaget plus en aktie.

Information om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 27 april 2021. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier får inget meddelande.

Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas senast den 29 april 2021, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som har anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med kl. 09:00 den 27 april 2021. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto från 27 april 2021.

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

Anmälningar inkomna till Nordnet

De som anmält sig via Nordnets internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 27 april 2021.

För den som är depåkund hos Nordnet kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen omkring den 29 april 2021. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibla från och med kl. 15.00 den 26 april 2021 till och med den 29 april 2021.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 27 april 2021 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 29 april 2021, i enlighet med anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som ursprungligen erhöll tilldelningen av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Registrering av tilldelade och betalade aktier hos Euroclear beräknas, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 29 april 2021, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltarens rutiner.

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Den 6 april 2021 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt.

Beräknad första dag för handel är den 27 april 2021. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktierna överförs till förvärvarens VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Detta innebär även att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handel i Bolagets aktie som sker före Erbjudandets fullföljande är villkorad och kommer att återgå om Erbjudandet inte fullföljs.

Kortnamnet (tickern) på Nasdaq Stockholm för Bolagets aktie kommer att vara HEM.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Efter det att betalning för tilldelade aktier har hanterats av Carnegie och Nordnet, kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto. Den tid som erfordras för överföring av betalning och överföring av betalda aktier till sådan förvärvare medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisat konto eller depå förrän tidigast omkring den 29 april 2021. Handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 27 april 2021. Att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens konto eller depå förrän tidigast omkring 29 april kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på Nasdaq Stockholm från och med den första handelsdagen, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, investeringssparkontot eller värdepappersdepån. Investerare kan från och med 27 april 2021 erhålla besked om tilldelning. Se även avsnittet "Information om tilldelning och betalning" ovan.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Morgan Stanley, i sin roll som stabiliseringsagent för Joint Bookrunners ("Stabiliseringsagenten"), komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar den första dagen för handel i aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

Stabiliseringsagenten är inte skyldig att vidta stabiliseringstransaktioner och det finns inga garantier att stabilisering kommer att ske. Påbörjad stabilisering kan upphöra när som helst. Stabiliseringstransaktioner kommer inte att genomföras till ett högre pris än priset i Erbjudandet. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter dagen då en stabiliseringstransaktion genomfördes ska Stabiliseringsagenten offentliggöra information om stabiliseringstransaktionen i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden ska Stabiliseringsagenten offentliggöra om stabiliseringstransaktioner har vidtagits, de datum då stabiliseringstransaktioner i förekommande fall vidtagits, inklusive sista datum för sådana åtgärder, och inom vilket prisintervall som stabiliseringstransaktionerna genomfördes, för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 26 april 2021. Pressmeddelandet kommer även att vara tillgängligt på Hemnets webbplats (www.hemnetgroup.se).

Rätt till utdelning

Aktierna som erbjuds i Erbjudandet medför rätt till vinst-utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. För mer information om utdelningar, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningar och utdelningspolicy".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Bolaget, Säljande Aktieägare och Managers ingår ett avtal om placering av aktier i Bolaget, vilket förväntas ske den 26 april 2021 ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Bolaget, Säljande Aktieägare och Managers är tillräckligt stort för handel i aktien, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls och att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Managers åtaganden att förmedla köpare till de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade av bland annat att de utfästelser och garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att inga händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det hade varit olämpligt att genomföra Erbjudandet. Managers kommer att kunna säga upp Placeringsavtalet fram till och med likviddagen den 29 april 2021 om några väsentliga händelser inträffar, om de utfästelser och garantier som Bolaget gett Managers skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet inte uppfylls. Om dessa villkor inte uppfylls och om Managers säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådana fall kommer vare sig leverans eller betalning av aktier att genomföras enligt Erbjudandet. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig att ersätta Managers för vissa krav under vissa villkor.

Övrig information

Att Carnegie, Morgan Stanley och Citi är Joint Global Coordinators och Managers tillsammans med Nordea och Barclays innebär inte i sig att Joint Global Coordinators eller annan Manager betraktar den som har anmält sig i Erbjudandet som kund hos respektive bank för placeringen. Förvärvaren betraktas för investeringen som kund endast om banken har lämnat råd till förvärvaren angående investeringen eller annars har kontaktat förvärvaren om investeringen. Följden av att respektive bank inte betraktar förvärvaren som kund för investering är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken kundkategorisering eller lämplighetsbedömning kommer att ske beträffande investeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Carnegie

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, exempelvis kontaktuppgifter och personnummer eller uppgifter som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av Erbjudandet. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra dess förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegie-koncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, exempelvis till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegie-koncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddombud. Det går även bra att kontakta dataskyddombudet om förvärvaren vill ha ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Integritetsskyddsmyndigheten i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagrings-tid för personuppgifter är 10 år. E-postadress till Carnegies dataskyddombud är dpo@carnegie.se.

Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas.

Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer

med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice per telefon: 010-506 330 00 eller e-post: info@nordnet.se.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("**MiFID II**"), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammanslaget "**MiFID IIs produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID IIs produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("**Målmarknaden**"). Oaktat bedömningen av Målmarknaden ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet, aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd, och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anse som: (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II, eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för dess egen bedömning av Målmarknaden rörande aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.



Marknadsöversikt

Marknadsöversikt

Prospektet innehåller information om förutsättningar, trender, konkurrens och tillväxttakt på de marknader och i de regioner där Bolaget är verksamt. Om inte annat anges i källhänvisning utgörs uppgifterna om marknaden, ekonomin och branschen i Prospektet av Bolagets uppskattningar med underliggande data från oberoende tredje part. Bolaget har erhållit marknadsuppgifter och vissa branschprognoser från interna undersökningar, rapporter och studier. Där så tillämpligt har även uppgifter från externa marknadsundersökningar, offentlig information och branschpublikationer inklusive analys och data sammanställd av OC&C:s Strategy Consultants LLP ("OC&C") erhållits. Bolaget bekräftar att all information från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan bekräfta, har inte några uppgifter utelämnats som skulle innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande. Där tredjepartsinformation använts i Prospektet har källan till denna identifierats. Bolagets egna uppskattningar baseras på information från kunder, leverantörer, branschorganisationer och andra kontakter på de marknader där Hemnet är verksamt.

Information om den bransch Bolaget verkar inom, Bolagets marknadsposition och marknadsandel i branschen är till sin natur oprecis och föremål för osäkerheter. Denna osäkerhet kan vara av verksamhetsrelaterad, ekonomisk och konkurrensmässig karaktär och bortom Bolagets kontroll. Ledningen anser dock att denna information generellt speglar Bolagets storlek, position och marknadsandel i branschen. Andra faktorer som också bör beaktas vid en bedömning av marknad- och konkurrensdatans användbarhet beskrivs på andra ställen i Prospektet, bland annat i avsnittet "Riskfaktorer".

Introduktion

Hemnet är verksamt på den svenska bostadsmarknaden som betraktas som en särskilt gynnsam marknad för fastighetsannonsering. Detta då fastighetsmäklarna säkerställer hög annonskvalitet, transaktionsvolymerna är stabila och det är enkelt att göra bostadsaffärer. Hemnet har en central roll i dessa affärer som den föredragna platsen där köpare letar ny bostad och där säljare annonserar bostäder till salu.

Cirka 96 procent av alla bostadstransaktioner¹⁾ i Sverige förmedlas av fastighetsmäklare. Generellt krävs cirka två års universitetsutbildning för att en fastighetsmäklare ska få vara verksam och hantera de flesta transaktionsrelaterade uppgifter såsom juridiska frågor och frågor om betalning, något som är ovanligt i andra länder. Alla registrerade fastighetsmäklare står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen som i sin tur är verksamt under Finansdepartementet. Fastighetsmäklare representerar därutöver både bostadssäljare och bostadsköpare och har även exklusivitet avseende förmedlingsuppdraget i de flesta bostadsförsäljningar. En fastighetsmäklares engagemang påverkar kvaliteten på bostadsannonsen positivt, både avseende foton och beskrivningar, och bidrar till transparens vilket leder till högre förtroende mellan parterna.

Den svenska bostadsmarknaden har uppvisat stabilitet och motståndskraft vad gäller transaktionsvolym under Covid-19-pandemin. Den historiskt stabila efterfrågan på marknaden drivs av ett antal faktorer, såsom:

- Människors behov av att flytta på grund av förändrade livsomständigheter
- Få affärer genomförs i investeringssyfte
- En reglerad hyresmarknad
- Stabilt svenskt makroekonomiskt klimat
- En befolkningstillväxt på cirka 1 procent per år med positiv nettoinvandring samt ökad urbanisering²⁾

Den svenska bostadsmarknaden är mer likvid än liknande länder. Det genomsnittliga tidsspannet från det att en bostadsannons publicerats på Hemnet till och med att försäljningen sker är cirka tre veckor, vilket är betydligt snabbare än på andra välutvecklade bostadsmarknader.³⁾ Den snabba processen, enkelhet och förutsägbarhet som kännetecknar en bostadsaffär på den svenska marknaden via en bostadsplattform skapar tillit mellan intressenterna som medverkar vid transaktionen.

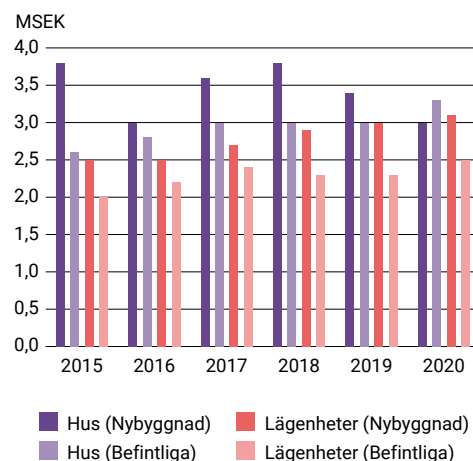
Hemnet har en affärsmodell där säljaren betalar för bostadsannonsen. I och med det har Bolaget haft en central roll i att särskilja den svenska marknaden för bostadsannonser i ett internationellt sammanhang. Bostadssäljaren är den aktör som har högst incitament för att en bostadsaffär ska få ett så lyckat utfall som möjligt och är således mest mån om att få den bästa möjliga exponeringen av sitt objekt. Hemnet erbjuder genom sitt urval av produkter och tilläggstjänster en mer framstående exponering, som säljaren kan välja att betala för i samråd med sin mäklare.

Svenska fastighetsmarknadens marknadsstorlek, historisk utveckling och framtidsutsikter

Historisk utveckling

Den svenska fastighetsmarknaden kan delas in i bostäder och kommersiella fastigheter och uppskattades till cirka 700 miljarder kronor år 2020. Bostadsmarknaden utgjorde cirka 200 000 försäljningar vilket motsvarar ett sammanlagt värde på cirka 560 miljarder kronor. Nedanstående diagram visar genomsnittligt värde på genomförda bostadsaffärer, uppdelat på typ av fastighet:^{4),5)}

Genomsnittligt värde på genomförda transaktioner



1) OC&C:s analys.

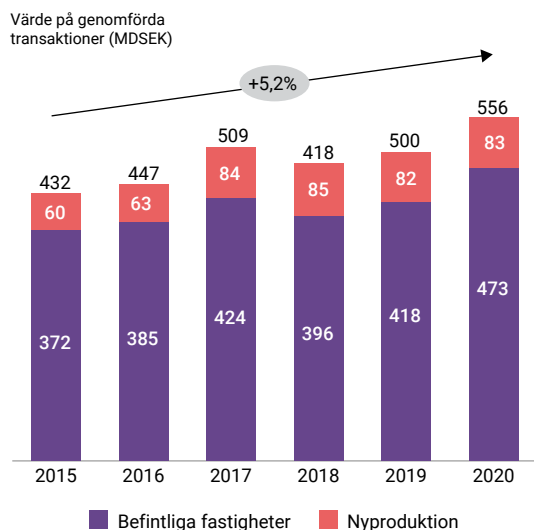
2) SCB: Sammanfattning av befolkningsstatistik, 1960–2020; Befolkning 1 november efter region, ålder och kön, 2000–2020; Befolkningsprognos för Sverige; invandring och utvandring efter födelseland och kön, 2000–2020.

3) Hemnet och dess rådgivare har gemensamt identifierat REA Group, Rightmove och ImmoScout24 som jämförbara företag då dessa är marknadsledare på marknader med liknande egenskaper som den svenska, i Australien, Storbritannien respektive Tyskland. Källor: Bolagsdata, webbsidor, OC&C:s analys från expert och mäklarintervjuer.

4) SCB: Sålda fastigheter, nybyggnader (bostadsrätter), sålda bostadsrätter och färdigställda byggnader. Svensk Mäklarstatistik: Priser på nybyggnader, 2019/2020 tillväxttakt.

5) Siffror under 2020 har uppskattats med hjälp av tillväxttakt 2019/2020 (från Svensk Mäklarstatistik).

Nedanstående diagram åskådliggör värdeutvecklingen på genomförda bostadstransaktioner, uppdelat mellan befintliga bostäder (succession) och nyproduktion:¹⁾

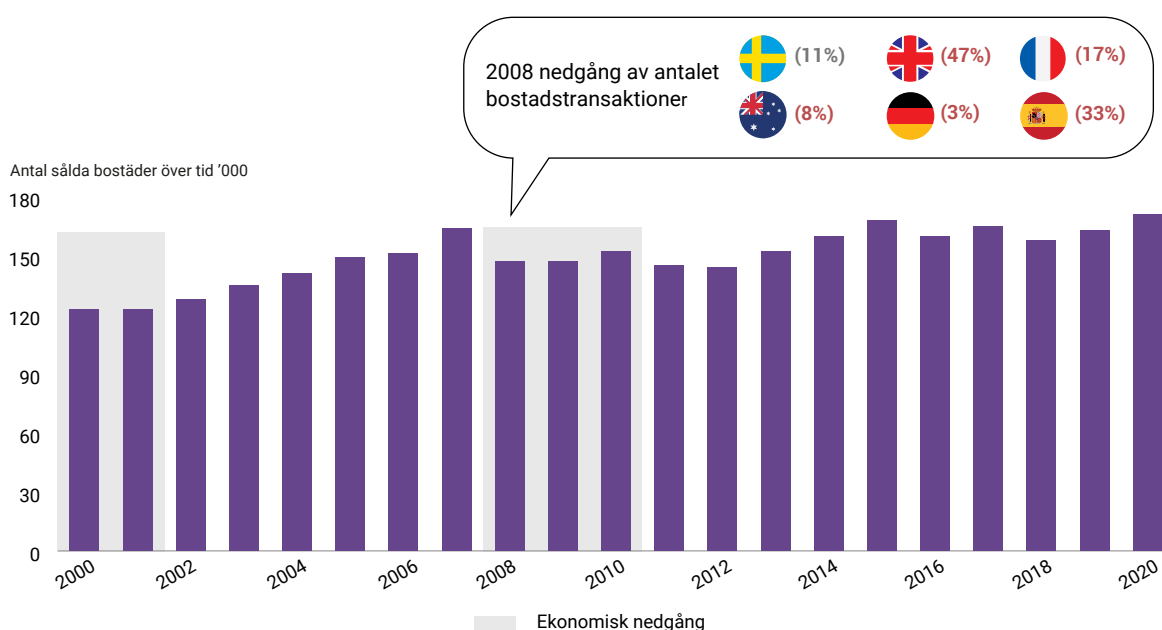


Mellan år 2015 och 2020 uppvisade den svenska bostadsmarknaden en årlig tillväxt ("CAGR" eller "ränta på ränta") i totalt transaktionsvärde om 5,2 procent, från 432 miljarder kronor år 2015 till 556 miljarder kronor år 2020. Även den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har

uppvisat en god värdetillväxt, från 105 miljarder kronor år 2017 till 121 miljarder kronor år 2020²⁾, till följd av ökade investeringar i fastigheter och hög efterfrågan på nybyggda fastigheter.

Den svenska bostadsmarknaden har visat sig vara motståndskraftig och fortsatt aktiv även under lågkonjunktur och finanskriser. Under den globala finanskrisen 2008 minskade antalet bostadsförsäljningar i Sverige med 11 procent³⁾, jämfört med 47 procent i Storbritannien⁴⁾, 33 procent i Spanien⁵⁾, 17 procent i Frankrike⁶⁾ och 8 procent i Australien⁷⁾ under samma period. Den ekonomiska återhämtningen under 2009 och 2010 resulterade i en ökning av antalet bostadsförsäljningar, för att sedan stagnera något under åren 2011–2012. År 2013 syntes på nytt en ökning av antalet försäljningar, som sedan fortsatt som en övervägande uppåtgående trend. Även svenska fastighetspriser har ökat under de senaste åren (4 procent årligen mellan 2015–2020 och 7 procent årligen mellan 2000–2020), vilket kan förklaras av en kontinuerligt ökad efterfrågan i kombination med ett begränsat utbud. Bostadsbyggandet i Sverige har ännu inte överskridit den totala befolkningstillväxten och det råder fortsatt bostadsbrist i många storstadsområden. Detta har inneburit att förhållandet mellan utbud och efterfrågan i sin tur inte har skiftat nämnvärt under många år.

Grafen nedan visar antalet genomförda transaktioner på den svenska bostadsmarknaden under 2000–2020:⁸⁾



- 1) SCB: Sålda fastigheter, nybyggnader (bostadsrätter), sålda bostadsrätter och färdigställda byggnader. Svensk Mäklarstatistik: Priser på nybyggnader, 2019/2020 tillväxttakt.
- 2) Cushman & Wakefield: Office Snapshot Sweden Q4 2020, 20 januari 2021.
- 3) SCB: Sålda fastigheter och sålda bostadsrätter.
- 4) HMRC: Månatliga fastighetstransaktioner genomförda i Storbritannien till ett värde av 40 000 £ eller högre, 23 februari 2020.
- 5) Spanska Utvecklingsdepartementet (Spanish Ministry of Development): Årligt nyhetsbrev 2019.
- 6) Europeiska centralbanken – Statistical Data Warehouse: France, Number of housing transactions, Absolute value (1970–2017).
- 7) Australian Bureau of Statistics: Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities, 8 december 2020.
- 8) vdpResearch avseende de tyska siffrorna.

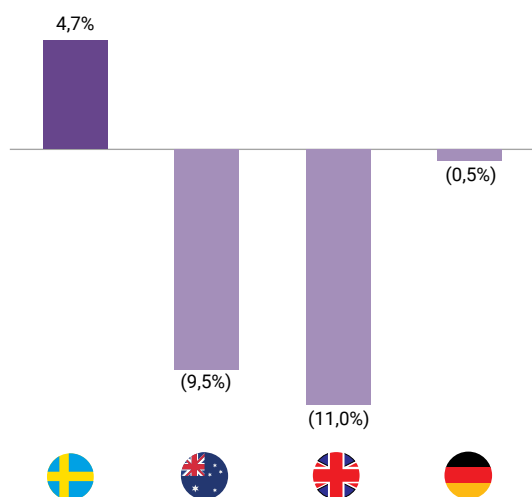
Påverkan av Covid-19 på den svenska fastighetsmarknaden

De svenska åtgärderna för att motverka spridningen av Covid-19 har varit mindre aggressiva än många andra länders åtgärder. Sverige har inte haft någon fullständig nedstängning och fokus har legat på att sakta ned pandemin snarare än att stoppa den. Detta har gjort att den ekonomiska effekten av Covid-19 i Sverige uppskattningsvis varit något mer begränsad i jämförelse med övriga Europa och utsikterna för ekonomisk återhämtning relativt bättre. Sveriges BNP uppskattas ha minskat med enbart cirka 2,9 procent under 2020 jämfört med genomsnittet i EU27 på 7,4 procent¹⁾. Sverige har dessutom en relativt låg skuldkvot på 38 procent i tredje kvartalet 2020, jämfört med andra europeiska länder (genomsnitt på 90 procent inom EU27).²⁾

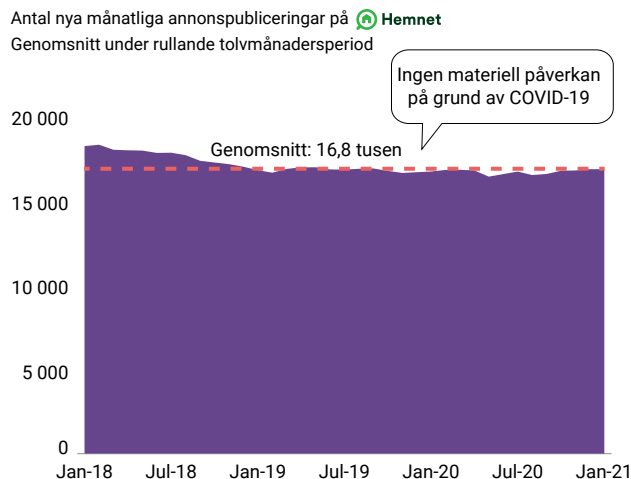
2020 var ett starkt år för den svenska bostadsmarknaden med en ökning av antalet bostadsaffärer med 5 procent och priser med 6 procent jämfört med 2019. Under 2020 skiftade den generella efterfrågan något till andra typer av bostäder jämfört med tidigare. Det syntes en tydlig ökning av bostadsaffärer i förorter samtidigt som köp av fritidshus fortsatte öka, om än inte i samma utsträckning som föregående år.

Grafen nedan visar den procentuella förändringen i antalet bostadsaffärer mellan 2019 och 2020 i Sverige³⁾, Australien⁴⁾, Storbritannien⁵⁾ och Tyskland⁶⁾. Den illustrerar hur motståndskraftig den svenska fastighetsmarknaden var under Covid-19:

Procentuell (%) förändring av antalet bostadstransaktioner (2019/2020)



Hemnet har inte upplevt att Covid-19 haft en betydande påverkan på antalet publicerade bostadsannonser. Sedan januari 2018 har i genomsnitt 17 000 nya bostäder annonserats per månad, sett över en rullande tolv månadersperiod. Nedanstående graf illustrerar Hemnets stabila utveckling av antalet publicerade annonser både före och under pandemin⁷⁾:



Utsikterna för den svenska fastighetsmarknaden

Det totala transaktionsvärdet på bostadsaffärer i Sverige uppskattas växa från cirka 560 miljarder kronor till cirka 700 miljarder kronor mellan 2020 och 2026.⁸⁾ Under samma period förväntas antalet genomförda transaktioner öka med 0,3 procent och det genomsnittliga transaktionsvärdet med 3,6 procent årligen. Den framtida efterfrågan på fastighetsmarknaden påverkas av en ökad befolkningstillväxt, låga bolåneräntor samt förväntad ekonomisk tillväxt som i sin tur sannolikt har en positiv inverkan på disponibel inkomst och stabilitet på arbetsmarknaden. Ett ökat utbud förväntas till viss del drivas av planerade nybyggnationer under perioden.

1) Finansdepartementet: Prognoser för nyckelindikatorer, 16 december 2020. EC Europe: European Economic Forecast s. 172, höst 2020.

2) Eurostat: Statlig bruttoskuld (EDP-koncept), konsoliderad kvartalsdata, 8 februari 2021. IMF: Report for Selected Countries and Subjects, oktober 2020.

3) SCB (endast befintliga fastigheter): Sålda fastigheter, nybyggda fastigheter (bostadsrätter), sålda bostadsrätter, färdigställda bostäder i nybyggnader. 2020 siffror uträknade genom Svensk Mäklarstatistik 2019/2020 tillväxt av fastighetsmäklare förmedlade försäljningar.

4) Australian Bureau of Statistics: Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities, 8 december 2020. 2020 siffror uträknade genom extrapolering av Q1-Q3' 2020.

5) HMRC: Månatliga fastighetstransaktioner genomförda i Storbritannien till ett värde av 40 000 £ eller högre, 23 februari 2020.

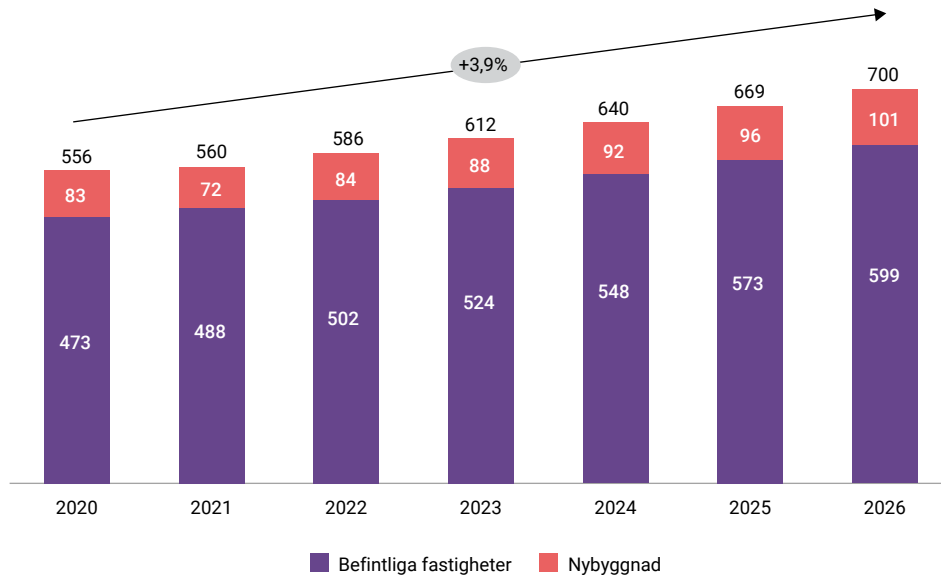
6) Estimativ av GEWOS i broschyr för IMA 2020.

7) Bolagsinformation.

8) OC&C:s analys.

Grafen och tabellen nedan illustrerar de förväntade trenderna vad avser totalt värde, total volym och genomsnittliga priser på den svenska fastighetsmarknaden 2020–2026:¹⁾

Värde på genomförda transaktioner (MDSEK)



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	CAGR
Volym ('000)	198	193	194	196	198	200	202	0,3 %
Genomsnittligt pris (SEK x M)	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,5	3,6 %

Den svenska marknaden för hyresbostäder

Den svenska hyresmarknaden för bostäder kan delas in i en förstahands- och en andrahandsmarknad. Förstahandsmarknaden är reglerad och är den större av de två marknaderna med cirka 1,9 miljoner²⁾ hyresbostäder. Den består av hyresfastigheter ägda av kommuner och privata företag. I flera städer tilldelas hyreskontrakten via regionala kösystem. Den maximala hyran som hyresvärdar får ta ut är reglerad och depositioner tillåts inte vilket resulterar i låg omsättning och långa bostadsköer. Andrahandsmarknaden är mindre än förstahandsmarknaden och består av enbart cirka 90 000–134 000 fastigheter³⁾ tillgängliga för uthyrning.

Marknadsstrukturen för svenska bostäder

Strukturen på den svenska bostadsmarknaden är unik och gynnsam för marknadsplatser för bostäder. Avsnitten nedan beskriver övergripande den dynamik som finns mellan olika nyckelaktörer på den svenska marknaden.

Bostadsköpare

Bostadsköparens huvudsakliga mål är att hitta och köpa rätt bostad på ett effektivt och tryggt sätt. Potentiella bostadsköpare använder sig av digitala bostadsportaler för att hitta och få information om relevanta bostäder till salu, få överblick över bostadsmarknaden och inspiration till sin nuvarande eller framtida bostad. Köpare är vanligtvis, i samband med bostadsköpet, även intresserade av information om bolån, hemförsäkring och andra bostadsrelaterade tjänster.

Bostadssäljare

Vid en bostadsförsäljning tar säljaren hjälp av en fastighetsmäklare. Säljaren bär dock alla kostnader som relaterar till marknadsföringen av bostaden på Hemnet i samband med försäljningsprocessen. Trots olika behov har säljare ofta ett och samma mål med en bostadsförsäljning, nämligen att nå ett så högt pris som möjligt i en snabb och smidig affär. Säljaren har således ett högt incitament att engagera sig i bostadsaffären och utfallet.

1) OC&C:s analys.

2) SCB: Antal bostäder efter region, typ av byggnad och år (inklusive specialbostäder), 1990–2019.

3) OC&C:s analys.

Marknadsöversikt

Bland annat är de måna om att få den bästa möjliga exponeringen för sitt objekt, något som Hemnet tillhandahåller genom sina produkter. I samråd med fastighetsmäklare kan säljare välja bland olika annonspaket på Hemnet och är den person som betalar för sina val.

Fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarens uppdrag i en bostadsaffär är att förmedla bostaden som är till salu och agera rådgivare till både bostadssäljare och köpare. Fastighetsmäklarkontorens primära intäktskälla är ett arvode som betalas av säljaren och som kan vara antingen fast, rörlig i relation till bostadens slutpris eller en kombination av dessa. Mäklararvodet utgjorde cirka 98 procent (9,8–10,1 miljarder kronor) av bostadssäljares kostnader under 2015. Arvodet ligger på liknande nivå även under 2020 då det utgjorde cirka 95 procent (10,3–10,6 miljarder kronor) av kostnaden för en säljare.

Som bostadssäljarens främsta rådgivare vid en försäljning förser fastighetsmäklaren bland annat säljaren med information kring vilka marknadsföringskanaler som kan och borde användas. Fastighetsmäklarna spelar således en viktig roll för bostadsplattformar i Sverige. I Hemnets fall är fastighetsmäklare den viktigaste parten eftersom endast mäklade annonser är tillåtna på Hemnet och fastighetsmäklare är de som hanterar publiceringen av bostadsannonserna på plattformen. Som kompensation för både förmedlingen av Hemnets produkt erbjudande samt arbetet som utförs i samband med publicering av en bostadsannons betalar Hemnet en administrationsavgift till samtliga fastighetsmäklarkontor. Utöver detta har fastighetsmäklarkontor som ingått ett frivilligt provisionsavtal med Hemnet även en provision för försäljningen av värdeskapande tilläggstjänster till bostadssäljare. Kompensationen från Hemnet utgör en ytterligare intäktskälla för fastighetsmäklarkontoren. Denna affärsmodell är unik i ett internationellt perspektiv och resulterar i en nära relation mellan Hemnet och fastighetsmäklare.

Förmedlingsuppdraget mellan fastighetsmäklaren och bostadssäljaren är vanligtvis exklusivt och enligt lag måste fastighetsmäklaren representera både köpare och säljare i en transaktion. Detta gör det möjligt för fastighetsmäklare att bland annat investera i annonsernas kvalitet, inklusive högupplösta bilder, komplett data och utförliga beskrivningar av bostaden. Detta bidrar till en bättre användarupplevelse, både för bostadsköpare och för de av Hemnets besökare som använder plattformen för inspiration.

Bostadsutvecklare

Bostadsutvecklare utgörs av professionella bygg- och fastighetsbolag. Deras försäljningsprocess skiljer sig från successionsmarknaden bland annat på grund av mängden identiska bostäder till salu vid ett och samma tillfälle

samt att försäljningen oftast pågår i flera år. För bostadsutvecklare är det viktigt att kunna marknadsföra sina projekt och varumärken till en bred och relevant publik för att minimera den totala risken på sin projektportfölj. De använder bland annat marknadsplatser för bostäder som marknadsföringskanal för att bygga sitt varumärke, nå ut med information om sina projekt samt som säljkanal för nyproducerade bostäder.

Bostadsrättsföreningars roll

Bostadsrättsföreningen är den ekonomiska förening som formellt äger alla lägenheter i en fastighet. Som bostadsköpare köper man således en del i föreningen och rätten att bo i sin bostad. Majoriteten av alla lägenhetsbostäder ägs under denna ägandeform. I samband med en bostadsaffär kan bostadsrättsföreningen antingen acceptera eller neka bostadsköpare medlemskap i föreningen. När en köpare har accepterats och flyttat in blir köparen medlem i bostadsrättsföreningen. En medlem i en bostadsrättsförening betalar en avgift till bostadsrättsföreningen som bland annat består av fasta och rörliga kostnader för fastigheten.

Bostadsrättsföreningar är även till viss del anledningen till den låga andelen andrahandsuthyrning på den svenska bostadsmarknaden. Detta då föreningar oftast beslutar huruvida en bostadsägare ska få hyra ut sin lägenhet i andra hand, samt hur lång denna uthyrning får vara.

Skattereglernas roll

I Sverige är realisationsvinster på försäljning av privata bostäder föremål för kapitalvinstskatt på 22 procent.

Det finns dock vissa skatteregler som gör det möjligt för bostadsköpare och bostadssäljare att skjuta fram sin beskattning, genom så kallat "uppskov" vilket i praktiken innebär att säljaren ansöker om en uppskjuten beskattning av bostadsförsäljningen hos Skatteverket.

Den uppskjutna skatteskulden är villkorad av att säljaren köper en ny privat bostad. Köpeskillingen för den nya bostaden avgör storleken på den uppskjutna skatteskulden. Om köpeskillingen för den nya bostaden överstiger avyttringspriset kommer hela beloppet att bli föremål för uppskjuten beskattning. Om köpeskillingen däremot är lägre kommer den totala realisationsvinsten som är föremål för uppskjuten beskattning att proportioneras. Återstående värde kommer att bli föremål för en kapitalvinstskatt på 22 procent.

Utöver uppskov får bostadsägare enligt svensk skattelagstiftning även skattereduktion på en del av räntekostnaden som betalats på bolån när de deklarerar.¹⁾

Möjligheten att flytta en skatteskuld framåt på obestämd tid²⁾ i kombination med den relativt låga kostnaden för bostadslån har främjat en mer flexibel bostadsmarknad i Sverige.

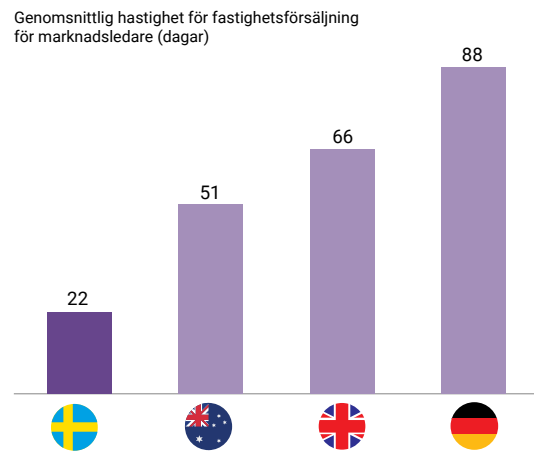
1) OC&C:s analys.

2) Dessa regler gäller inte alltid. Omständigheter som tid mellan avyttring och köp kan påverka möjligheten att ansöka om uppskov hos Skatteverket.

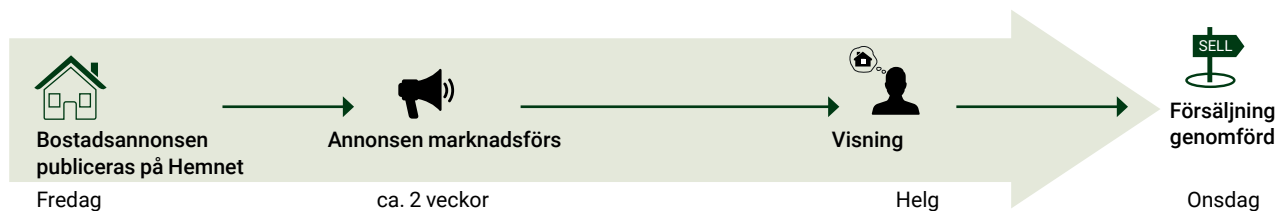
Effektiviteten i det svenska ekosystemet för försäljning av bostäder

Svenska bostäder säljs för närvarande i genomsnitt 22 dagar efter publicering av bostadsannons, vilket är betydligt snabbare än bostäder i Storbritannien, Tyskland och Australien.¹⁾

Grafen nedan visar den genomsnittliga tiden innan en bostadsförsäljning för respektive lands marknadsledare.²⁾



Tidslinjen för en bostadsförsäljning på Hemnet följer vanligtvis ett standardmönster. Annonser publiceras vanligtvis på fredagar och marknadsförs därefter i ungefär två veckor fram tills den första visningen som ofta äger rum under en helg. I mitten på veckan efter visningshelgen är bostaden vanligtvis såld.³⁾



Konkurrens inom den svenska marknaden för bostadsannonser

Den digitala marknaden för bostadsplattformar som Hemnet är aktivt på består av lokala bostadsportaler, globala internetföretag och aggregatorer som är inriktade på bostadsannonsering.

Hemnet är den bostadsportal i Sverige med högst trafik⁴⁾ och förstahandsvalet för majoriteten av alla bostadssäljare och bostadsköpare. Det höga intresset för plattformen är ett resultat av ett innovativt erbjudande som underlättar bostadsaffären för alla involverade parter.

Marknadsdynamik och huvudegenskaper för annonsplattformar

Intäktpotentialen för en digital marknadsplats beror till stor del på antalet annonser som finns på plattformen och de besök som dessa genererar. Ju fler säljare och köpare som finns på plattformen desto mer värdefull blir plattformen för alla involverade parter. Säljare har möjlighet att nå

fler köpare och köpare får fler resultat i sökandet av en ny bostad. Denna dynamik kallas för nätverkseffekt och är en central del i affärsmodellen för annonsplattformar såsom Hemnet.

Fördelen av att vara först ut på en marknad är extra värdefull för annonsplattformar. De aktörer som tidigt lyckas attrahera bostadsköpare och säljare i en större skala har stora möjligheter att etablera en ledande position på marknaden som sedan är svår att utmana. Då marknadsandelen styr omsättningen av annonser, vilket i sin tur är en av nyckelfaktorerna för att locka bostadsköpare och bostadssäljare till marknadsplatsen, blir det svårt för efterkommande aktörer att skapa ett lika bra eller bättre erbjudande i jämförelse med marknadsledaren på sin plattform.

Skillnaderna i räckvidd och marknadsposition föranleder därför att intäktsnivåer och lönsamhet ofta skiljer sig markant mellan aktör nummer 1 och aktör nummer 2 på marknaden.

1) Bolagsrapporter och OC&C:s analys.





2) Bolagsrapporter, pressmeddelande och nyheter, McMakler. Data för Sverige och Tyskland från 2020 och för Australien och Storbritannien från 2019.

3) Bolagsinformation.

4) Exklusive Blocket då det är betraktat som en generalistportal som inte visar mäklade objekt.

Marknadsöversikt





Nedanstående tabell illustrerar konkurrensen inom respektive marknad för marknadsplatser för bostäder och jämför flera nyckeltal mellan marknadsledaren och den närmaste konkurrenten på respektive marknad.^{1), 2), 3), 4)}

				
Säljaren betalar för annonsen	✓	✓	⊗	⊗
Nära 100 % exklusiva mäklarmandat	✓	✓	⊗	⊗
Δ Omsättning (#1/#2)	12,2x	3,0x	1,9x	2,1x
Δ Månatliga besök (#1/#2)	10,7x	2,3x	2,2x	1,4x

Konkurrens från lokala marknadsplatser för bostäder
Hemnets huvudsakliga konkurrenter inkluderar Booli (ägt av SBAB), Boneo (ägt av vissa mäklarfirmor) samt HittaHem (ägt av Bonnier). Hemnet är den enda aktören

som framgångsrikt lyckats generera intäkter genom sin betalningsmodell där säljare betalar för publicering av annonser.

Nedanstående tabell illustrerar kvalitativa och kvantitativa parametrar för Hemnet och dess lokala konkurrenter:^{5), 6)}

				
Fokus	Mäklarannonser	Bolån	Tidningsreklam	Initiativ av vissa mäklare
Kommersiell modell	Annonser/ reklamintäkter	Reklamintäkter/ dataprenumerationer till bostadsutvecklare	Prenumerations- baserad "mäklar-betald" annonsmodell	Annonser
Annonsavgifter	✓	⊗	⊗	✓
Webbtrafik (miljoner besök per månad)	18,7	1,8	0,2	0,2
Utbud (avser annonser för bostäder till salu)	16 854	14 905	5 426	12 987

1) Similarweb: webbtrafikanalys (hemnet.se, booli.se, hittahem.se, boneo.se), Companies House: ZPG Ltd – bolagsrapporter, 2018, årsrapporter, gov.uk: Research on buying and selling homes, oktober 2017, CapitalIQ: Barclays analytikerrapport "Axel Springer SE valuation interesting ahead of FY", mars 2019, Lunds Universitet: Booli 2019 årsrapport, OC&C:s analys.

2) Omsättning är beräknat som total rapporterad omsättning hänförlig till specificerad geografi.

3) Genomsnittligt antal besök per månad under 2020. Storbritanniens aktör nummer 2 avser besök till den största hemsidan. Tysklands aktör nummer 2 avser totala antalet besök på två hemsidor.

4) Omsättning och månadsbesök avser marknadsledarens utfall dividerat med närmaste konkurrents utfall.

5) Similarweb : webbtrafikanalys (hemnet.se, booli.se, hittahem.se, boneo.se), Bolagshemsidor.

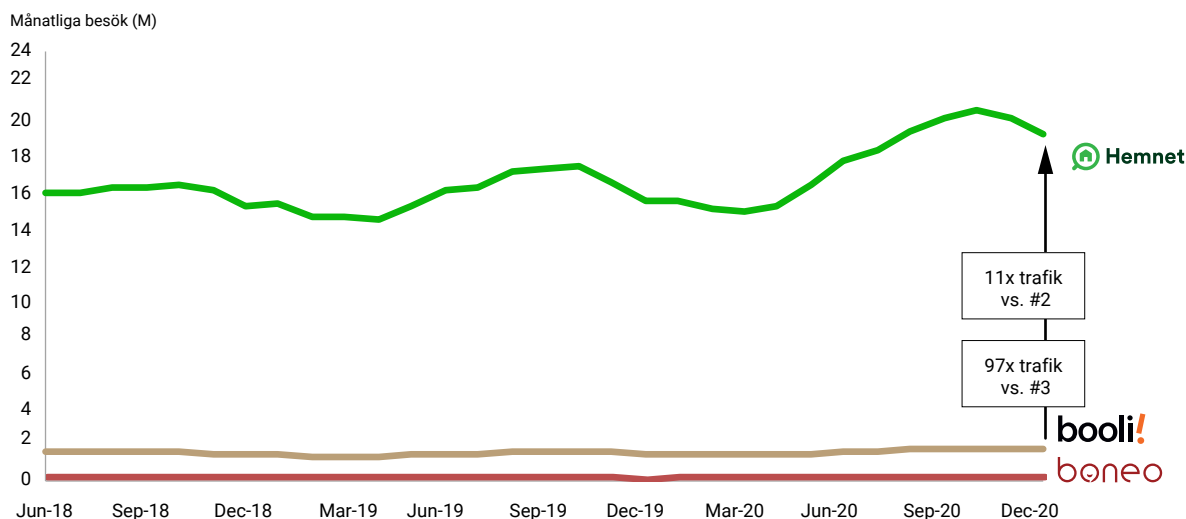
6) Trafik och utbud från 9 februari 2021. Källa: OC&C:s analys.

Blocket Bostad & Qasa, en C2C-plattform som ägs av Schibsted, anses inte vara en direkt konkurrent då den primärt riktar sig mot andrahandsmarknaden för uthyrning av bostäder och inte tillhandahåller fastighetsmäklade annonser vilket är Hemnets fokus.

Under 2015 försökte Blocket vinna marknadsandelar från Hemnet genom att aggressivt investera i produktutveckling samt använda marknadsföringskoncept såsom

”3 dagar före Hemnet”. Efter att investeringen inte gav de resultat som de önskade sig valde dock Blocket att lägga ned sin tjänst för mäklade bostadsannonser och istället fokusera på hyresmarknaden (bland annat genom förvärvet av Qasa) samt fritidshus.

Nedanstående graf visar skillnaden i trafik¹⁾ på månadsbasis mellan Hemnet och dess närmaste konkurrenter:²⁾



Booli har 1,8 miljoner besökare på sin webbsida per månad jämfört med Hemnets 18,7 miljoner besökare. Booli erbjuder även Hittamäklare som används av många fastighetsmäklare i Sverige. Hittamäklare är en annonsplats för mäklare att presentera sig själva med kundomdömen och dylikt som mäklaren betalar för genom en abonnemangsbaserad publiceringsmodell. Booli fungerar som kundförmedlare till SBAB genom att försöka skapa en heltäckande lösning för bolånekunder som vill köpa en fastighet. Detta fokus samt plattformens angränsande tjänster har gjort att Booli växt i trafik och användning. Boolis totala intäktsgenerering förefaller dock låg jämfört med andra plattformar.³⁾ Boneo lanserades 2019 som ett initiativ av ett antal mäklarfirmor, med målet att bli en marknadsutmanare. Affärsmodellen liknar Hemnets då generering av intäkter sker via annonser. Till skillnad från Hemnet, där bostadssäljaren är den primära intäktskällan, får Boneo sina intäkter bland annat från fastighetsmäklaren i form av valfria uppgraderingar från en gratis ”basannons”.

Översikt av andra marknadsföringskanaler

En del fastighetsmäklare annonserar även via andra marknadsföringskanaler än bostadsplattformar, som exempelvis fastighetsmäklarens egna hemsida eller sociala medier. Det finns även ett antal nya produkt-erbjudanden på bostadsmarknaden, exempelvis plattformar som tillåter användare att visa intresse för vilken fastighet i Sverige som helst (inte bara de som är till salu), samt mer nischade aktörer, som exempelvis ”Nya Boendet” som lanserades 2018 med enbart annonser för nyproduktion.

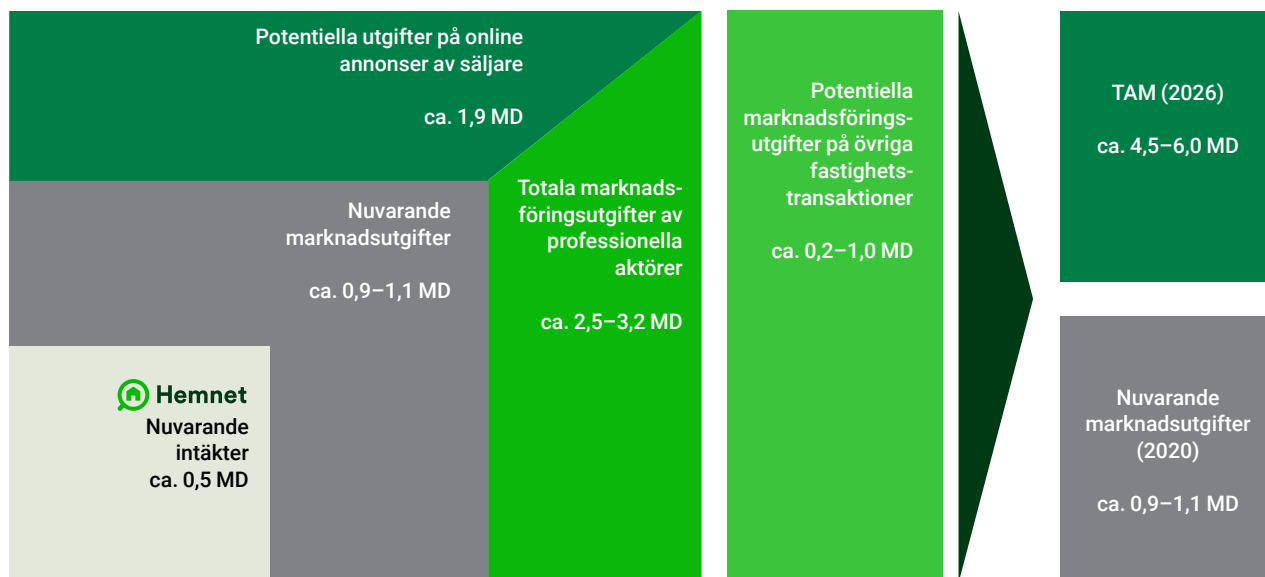
1) L6M genomsnitt; exkluderar apptrafik.

2) Similarweb: webbtrafikanalys (hemnet.se, booli.se, boneo.se).

3) Bolagsinformation.

Översikt av Hemnets totala adresserbara marknad

Nedanstående figur illustrerar Hemnets totala adresserbara marknad ("TAM") i kronor år 2026:^{1),2)}



Hemnets totala adresserbara marknad avser intäktsmöjligheter inom följande kategorier:

- Intäkter från bostadssäljare, vilket innefattar de avgifter som säljaren betalar för annonsering samt övriga produkter och tilläggstjänster köpta av säljaren.
- Intäkter från professionella aktörer involverade i bostadsförsäljningar och som använder digitala marknadsplatser för marknadsföring eller för att nå ut till nya kunder. Dessa aktörer utgörs bland annat av fastighetsmäklare, bostadsutvecklare, banker, energibolag, flyttfirmor, försäkringsbolag.
- Intäkter från andra fastighetsaffärer såsom uthyrning, semesteruthyrning och kommersiella fastigheter.

Nuvarande marknadsutgifter

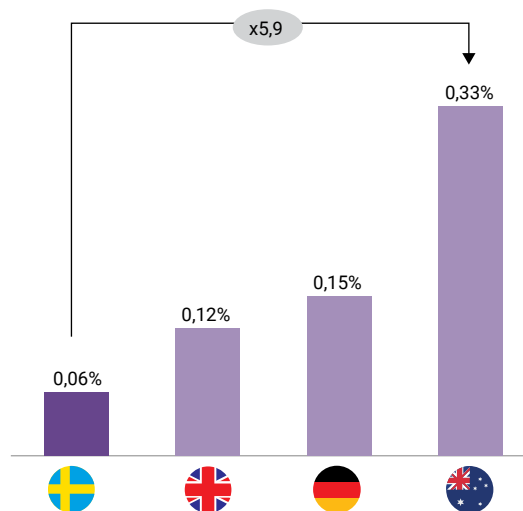
Marknadsutgifter under 2020 har estimerats uppgå till cirka 0,9–1,1 miljarder kronor. Detta innefattar cirka 0,4 miljarder i annonsering på digitala marknadsplatser, varav cirka 335 miljoner kronor från bostadssäljare och cirka 25 miljoner kronor från bostadsutvecklare. Totala marknadsutgifter innefattar även cirka 0,6–0,8 miljoner i platsannonser ("display advertising") från fastighetsmäklare, fastighetsutvecklare samt av banker för att hitta nya kunder för bolån.³⁾

Intäktsmöjligheter från bostadssäljare

Trots att Hemnet redan utgör majoriteten av marknaden har bolaget fokuserat mycket på innovation och förbättring av användarupplevelsen på plattformen. Detta fokus skapar ett betydande framtida utrymme för kommersialisering.

Nedanstående diagram visar den totala annonseringskostnaden på marknadsplatsen som procentandel av genomsnittligt bostadsvärde⁴⁾ i Sverige jämfört med andra länder:⁵⁾

Procent (%) av genomsnittligt fastighetsvärde (2019)



1) Nedbrytning av den potentiella totala adresserbara marknaden under 2026, beräknat efter segment, enligt OC&C.

2) Hemnets nuvarande position från bolagsinformation.

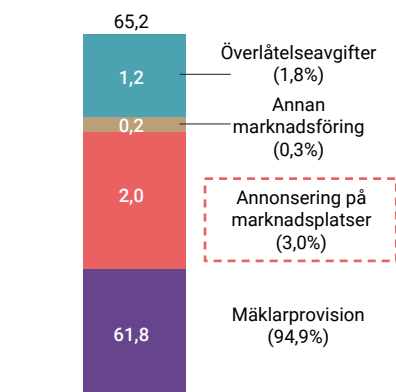
3) OC&C:s analys.

4) Inklusiv nybyggnad.

5) Australian Bureau of Statistics: Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities, 8 december 2020, Årsrapporter, SCB: Sålda fastigheter; nybyggda fastigheter (bostadsrätter); sålda bostadsrätter; färdigställda bostäder i nybyggnader. ONS: Brittiskt husprisindex, januari 2020, HMRC: Månatliga fastighetstransaktioner genomförda i Storbritannien till ett värde av 40 000 £ eller högre, 23 februari 2021, SEB: Schibsted – Full control in challenging times, 20 juli 2020, IBISWorld: Residential Real Estate Advertising in Australia, juli 2020, Credit Suisse (analytikerrapport): Scout24 – Quality vertical operator – but fairly valued, 29 juli 2020, JP Morgan (analytikerrapport): Schibsted – very Strong on costs, 17 juli 2020; sammanställt av OC&C.

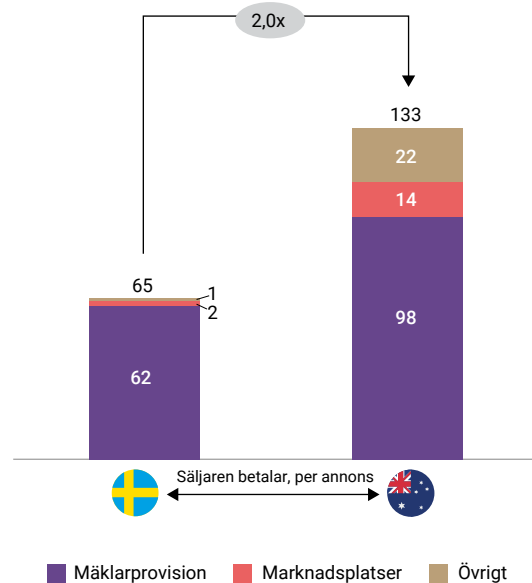
Ledande digitala marknadsplatser för bostäder erbjuder idag sina annonsörer ett större värde till bostadsförsäljningen jämfört med många andra marknadsföringskanaler. Detta i kombination med den relativt låga kostnaden för att publicera en annons (särskilt i relation till det underliggande värdet på bostaden som ska säljas) skapar ett utrymme för tillväxt på dessa plattformar. Vidare anses bostadssäljares totala kostnader i en bostadsaffär vara relativt låga i Sverige. Nedanstående diagram visar svenska bostadssäljares genomsnittliga kostnader, nedbrutet i typ av kostnad: ^{1),2)}

Svenska bostadssäljares kostnader i genomsnitt (TSEK)



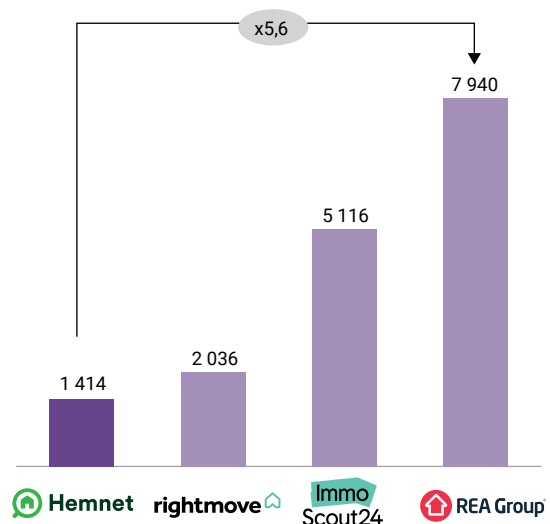
I Australien, som anses vara en jämförbar marknad där standard också är att säljaren betalar per annons, har bostadssäljaren dubbelt så höga kostnader som i Sverige. Nedan diagram jämför bostadssäljares kostnader i Sverige jämfört med Australien, nedbrutet i typ av kostnad. ^{3),4),5)}

Bostadssäljares kostnader per kostnadstyp, exklusive kapitalvinstskatt (TSEK)



Nedanstående diagram illustrerar skillnaden mellan Hemnets genomsnittliga intäkt per publicerat objekt (average revenue per listing, "ARPL")⁶⁾ jämfört med internationella aktörer:⁷⁾

SEK per annons (2019)



Antaget att värdeutnyttjandet från bostadssäljare skulle växa i linje med den australiensiska marknaden, skulle detta motsvara en potentiell TAM på ca 1,9 miljarder kronor år 2026.

1) OC&C:s analys.
 2) Exklusive kapitalvinstskatt och icke nödvändiga kostnader för säljaren som exempelvis besiktning, styling, städning, flyttkostnader, avgifter för tidig återbetalning av lån, förmedlingsavgifter med mera.
 3) Baserat på typisk fastighetsmäklarförmedlad transaktion; genomsnittligt bostadspris i Sverige är 2,8 miljoner kronor (Källa: SCB: Sålda fastigheter, nybyggda fastigheter (bostadsrätter), sålda bostadsrätter, färdigställda bostäder i nybyggnader. Svensk Mäklarstatistik: Pris på nybyggnad, 2019/2020 tillväxttakt) jämfört med 4,4 miljoner kronor i Australien (Källa: Australian Bureau of Statistics: Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities, 8 december 2020).
 4) Svenska bostadssäljares kostnader inkluderar administrativa kostnader som uppkommit av förändringen i ägandet samt marknadsföringskostnader utöver marknadsplatser.
 5) Australiensiska bostadssäljares kostnader inkluderar förmedlingsavgifter, marknadsföringskostnader utöver marknadsplatser samt sökvagifter.
 6) ARPL-siffror exkluderar moms och inkluderar hyresintäkter för varje marknadsledare.
 7) Årsrapporter, Australian Bureau of Statistics: Residential Property Price Indexes: Eight Capital Cities, 8 december 2020, GEWOS, IMA fastighetsmarknadsanalys: Immobiliemarknadsanalys, ONS: brittiskt husprisindex, januari 2020; brittiska privata hyresmarknaden 2018, 18 januari 2019, Data från ledningsgruppen, Core Logic: Monthly Chart Pack – 2020 in Review, januari 2021, Techem: Wer hat, der bleibt, 27 juni 2018; sammanställt av OC&C.

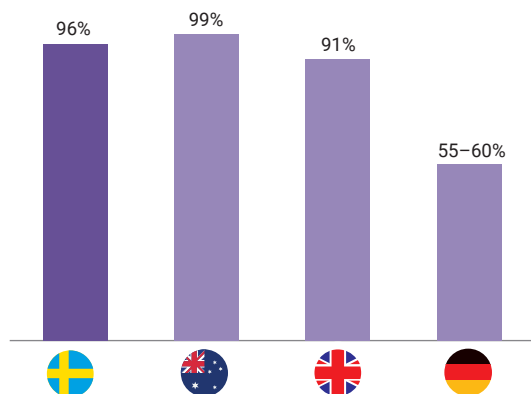
Intäktsmöjligheter från professionella aktörer involverade i bostadsförsäljningar

Professionella aktörer involverade i bostadsförsäljningar kan kategoriseras i följande fyra grupper: fastighetsmäklare, banker, bostadsutvecklare och övriga.

I Sverige har fastighetsmäklaren en central roll i bostadsaffären och representerar både säljare och köpare. Under 2020 uppskattas fastighetsmäklare i Sverige ha haft en förmedlingsroll vid hela 96 procent av alla bostadsaffärer på successionsmarknaden. Detta kan jämföras med cirka 91 procent i Storbritannien (2019)¹⁾, 55–60 procent i Tyskland (2019) och 99 procent i Australien (2016). Fastighetsmäklare i Sverige förmedlar generellt sett inte hyreskontrakt och icke-mäklarförmedlade affärer utgörs ofta av arv, försäljning till granne och liknande.

Nedanstående diagram illustrerar andelen mäklarförmedlade affärer i Sverige jämfört med Australien, Storbritannien och Tyskland.²⁾

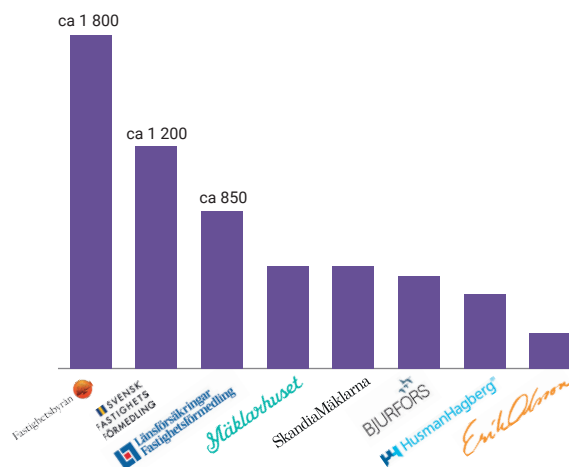
% av transaktioner som är förmedlade av fastighetsmäklare



Mellan 2015–2020 ökade antalet fastighetsmäklarkontor verksamma i Sverige från cirka 2 400 till 2 800. Detta motsvarar en årlig tillväxt på 4 procent, att jämföras med en årlig tillväxt av det totala värdet av bostadsaffärer på 5 procent.³⁾ Svenska fastighetsmäklarkontor varierar kraftigt i storlek och omfattar allt ifrån stora och rikstäckande franchiseverksamheter till mindre verksamheter bestående av en individuell fastighetsmäklare.

Cirka 80 procent av samtliga enskilda fastighetsmäklare var under 2020 anslutna till någon av de tio största, rikstäckande fastighetsmäklarfirmorna jämfört med cirka 20 procent som var fristående.⁴⁾ Nedanstående diagram illustrerar ett urval av de största mäklarfirmorna i Sverige.⁵⁾

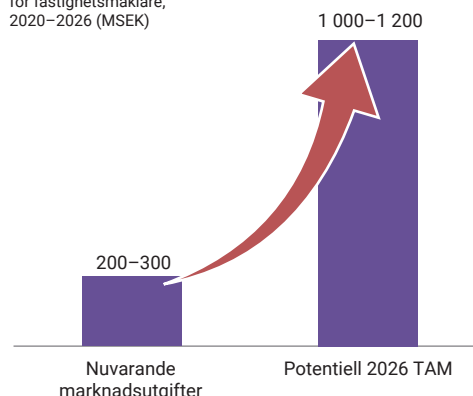
Antalet fastighetsmäklare per mäklarfirma (2019)



Många av dessa mäklarfirmor har dock inte själva tillräcklig digital räckvidd för att framgångsrikt kunna marknadsföra sina objekt. Istället föredrar man Hemnet, som tillhandahåller den infrastruktur och expertkunskap som krävs för att locka en stor skala intressenter.

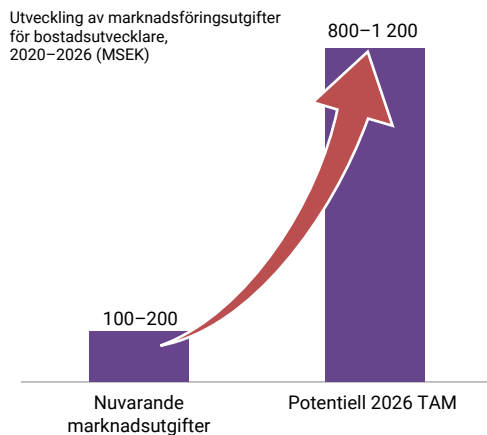
Fastighetsmäklarnas totala marknadsföringskostnader uppgick under 2020 till cirka 0,9–1,1 miljarder kronor. Av dessa uppgick endast cirka 0,2–0,3 miljarder till marknadsföring via digitala kanaler.⁶⁾ Det fortsatta skiftet från marknadsföring i print till allt mer kostnadseffektiva och mätbara digitala kanaler, där sociala medier ses som en av de viktigaste kanalerna, uppskattas vara en viktig faktor för fortsatt marknadsstillväxt. Detta i kombination med intäktsmöjligheter från existerande produkter och utveckling av tilläggstjänster i ett bredare marknadsföringssyfte förväntas resultera i en TAM för Hemnet på cirka 1.0–1.2 miljarder kronor år 2026.⁷⁾

Utveckling av marknadsföringsutgifter för fastighetsmäklare, 2020–2026 (MSEK)

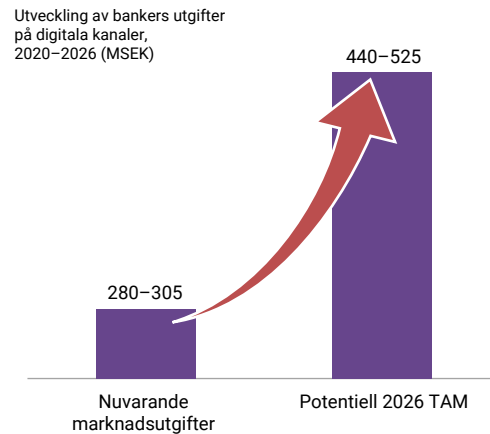


1) OC&C:s analys.
 2) OC&C:s analys; Sverige under 2019 – endast successionsbostäder, Australien under 2016, Storbritannien under 2019, Tyskland under 2019 – uppskattningar från expertintervjuer.
 3) SCB företagsdatabas: Företag (FDB) efter industriell klassificering SNI 2007 och storlek, 2008–2020, OC&C:s analys.
 4) Mäklarsamfundet: Fastighetsmäklarbranschen Fakta & Nyckeltal 2020, november 2020, OC&C:s analys.
 5) Företagsinformation, företagshemsidor, Mäklarsamfundet: Fastighetsmäklarbranschen Fakta & Nyckeltal 2020, november 2020.
 6) OC&C:s analys.
 7) OC&C:s analys.

Bostadsutvecklare spenderade endast 0,3–0,5 miljarder kronor på marknadsföring i Sverige under 2020 varav cirka 40–60 procent via digitala kanaler.¹⁾ Framtida tillväxt på marknaden förväntas drivas av att svenska digitala marknadsplattformar ökar sina investeringar på bostadsutvecklare i linje med internationella jämförelser (0,03 procent av omsättning i Sverige under 2020 kan jämföras med 0,4 procent i Australien under 2019²⁾). Därutöver så förväntas det finnas ytterligare intäktsmöjligheter genom att utveckla produkter som bättre löser bostadsutvecklarens behov. TAM för bostadsutvecklare förväntas vara cirka 0,8–1,2 miljarder kronor år 2026:



Utöver intäktsmöjligheter från fastighetsmäklare och bostadsutvecklare har Hemnet möjlighet att generera ytterligare intäkter från banker och andra professionella aktörer. Under år 2020 investerade banker cirka 280–305 miljoner kronor på att nå ut till nya kunder via digitala kanaler.³⁾ Med antagandet att denna marknad fortsätter växa i linje med bolånenivåer, som i sin tur drivs av antalet bostadsaffärer (cirka 4 procent per år), samt att Hemnet fortsatt väljer att utforska intäktsmöjligheter från dessa aktörer (genom exempelvis bolånekalkyler), uppskattas TAM för detta segment uppgå till cirka 440–525 miljoner kronor år 2026.⁴⁾



Utöver ovan nämnda segment finns det dessutom intäktsmöjligheter från andra professionella aktörer som är involverade i bostadsaffärer (som exempelvis försäkringsbolag och energibolag). Detta segment uppskattas uppnå en potentiell TAM för Hemnet på cirka 210–310 miljoner kronor år 2026.⁵⁾

Summan av ovan nämnda fyra marknader (fastighetsmäklare, bostadsutvecklare, banker och övriga aktörer) ger Hemnet en potentiell total adresserbar marknad på cirka 2,5–3,2 miljarder kronor från professionella aktörer involverade i bostadsaffärer.

Intäktsmöjligheter från andra fastighetstransaktioner

Trots sitt nuvarande fokus på bostadsaffärer har Hemnet även möjlighet att på längre sikt kapitalisera på sin ledande marknadsposition för att ta sig in på angränsande marknader. Den totala adresserbara marknaden för hyresrättsbostäder förväntas växa till cirka 125–860 miljarder kronor år 2026.⁶⁾ Tillväxten på denna marknad kommer främst från utveckling av modeller för att hantera betalning på förstahands- och andrahandsmarknaden för hyresbostäder. Hemnet har även med sin nuvarande kapacitet möjlighet att ta sig in på marknaden för semesterbostäder och erbjuda konkurrenskraftiga serviceavgifter. Denna marknad har en potentiell TAM på cirka 40–65 miljoner kronor år 2026. Slutligen finns det även intäktsmöjligheter för Hemnet inom uthyrning av kontor och butiksytor på den kommersiella marknaden. Detta segment uppskattas uppnå en TAM på 110–120 miljoner kronor år 2026.^{7), 8)}

1) OC&C:s analys.

2) OC&C:s analys.

3) WARC: Sweden, Financial Services advertising spend, 11 februari 2021, Finansinspektionen: The Swedish Mortgage Market, 2 april 2020; Stability in the Financial System, 28 november 2019.

4) OC&C:s analys.

5) Insplanet, GlobalData: Sweden General Insurance: Key Trends and Opportunities to 2024, 24 december 2020, SCB: elanvändning i Sverige GWh efter användning och år – 2019 genomsnittligt årlig användning av hus och lägenheter; Antal bostäder, El.se: Swedish electricity and natural gas market 2019, OC&C:s kundundersökning (feb 2021).

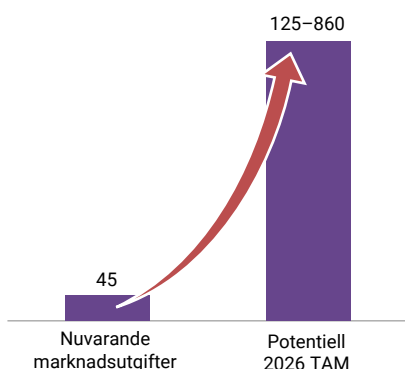
6) I den övre delen för marknadsspännet har man även tagit hänsyn till att modeller för att hantera betalning kan användas på korttidskontrakt på andrahandsmarknaden.

7) OC&C:s analys.

8) Tillväxt inom TAM för uthyrning drivs främst av utveckling av modeller för att hantera betalning på första- och andrahandsmarknaden vilket har extrapolerats till hela marknaden.

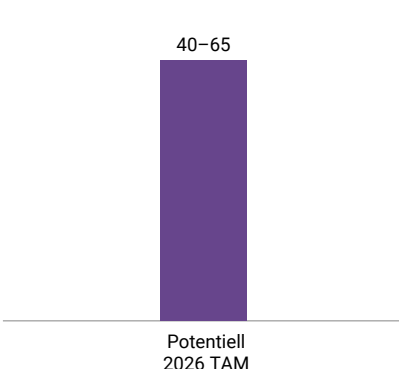
Hyresrätter

MSEK (2019–2026)



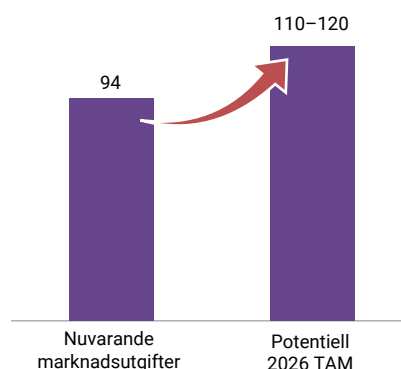
Semesterbostäder

MSEK (2026)



Kommersiella fastigheter

MSEK (2019–2026)



Marknadskrafter och trender

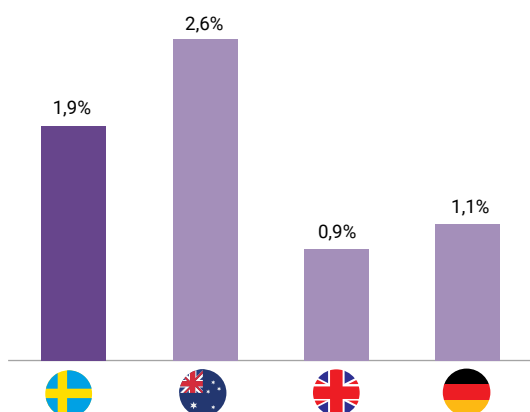
Avsnitten nedan belyser drivkrafter och trender som förväntas ha en avgörande betydelse för den svenska bostadsmarknadens framtida utveckling.

Ekonomisk tillväxt och gynnsam demografisk utveckling

Sverige är Europas åttonde största ekonomi med en BNP på 4,6 biljoner kronor år 2019. Detta motsvarar en BNP per invånare på 446 tusen kronor, vilket är den sjätte högsta i Europa.¹⁾

Grafen nedan visar BNP-tillväxt mellan 2000–2020 i Sverige jämfört med Australien, Storbritannien och Tyskland.²⁾

Procentuell (%) årlig BNP-tillväxt (2000–2020)



Sveriges BNP har under de senaste 20 åren ökat med 2 procent per år. Denna utveckling har möjliggjort en ökning av svenska hushålls disponibla inkomster, vilket i sin tur har haft en positiv inverkan på bostadsmarknaden. Under denna period har Sverige dessutom haft en årlig befolkningstillväxt på i genomsnitt 1 procent, vilket även detta har haft en positiv påverkan på efterfrågan på bostadsmarknaden.

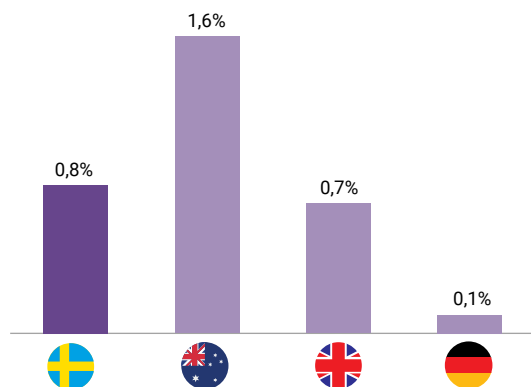
Sveriges demografiska utveckling förväntas också bidra till tillväxt på fastighetsmarknaden. Andelen arbetande bland befolkningen i arbetsför ålder ökade från cirka 79 procent år 2007 till 83 procent år 2019. En åldrande befolkning, invandring och stark befolknings-tillväxt i stadsområden (0,8 procent tillväxt under 2020) har varit några av de bakomliggande drivkrafterna för ökningen av antalet bostadsköpare.

1) Finansdepartementet: prognoser för nyckelindikatorer, 16 december 2020, SCB: Sammanfattning av befolkningsstatistik, 1960–2020.

2) Oxford Economics: GDP, real, LCU, 25 januari 2021.

Grafen nedan visar historisk utveckling av årlig befolkningstillväxt i Sverige, Australien, Storbritannien och Tyskland:

Procentuell (%) årlig befolkningstillväxt (2000–2020)



Attraktiva funktioner på digitala marknadsplattformer för både konsumenter och marknadsförare

Med tiden har marknaden för digitala bostadsportaler kommit att erbjuda ett självförstärkande värdeerbjudande för såväl bostadsköpare som bostadssäljare, där:

- (i) köpare har tillgång till en stor (i vissa fall uttömmande) andel av ett annars fragmenterat utbud, som bekvämt kan genomsökas och filtreras på olika enheter och appar, vilket
- (ii) lockar potentiella köpare till bostadsplattformen där säljare drar nytta av den höga trafiken och snabbt kan motta stora volymer av intresserade, kvalificerade köpare med ambition att köpa de annonserade objekten, samt
- (iii) att bostadsplattformen ofta förbättras med funktioner samt tillhörande tjänster som förenklar för både köparen och säljaren (exempelvis notifikationer, filter, värderingsverktyg, fastighetsmäklarprofilsidor och bolåneerbjudanden).

I takt med att konsumenter i allt högre grad letar efter nya bostäder online flyttar bostadssäljare, fastighetsmäklare och andra professionella aktörer sina marknadsföringsinvesteringar till digitala kanaler. Detta inkluderar exempelvis digitala nyhetssidor och annonsnätverk utöver bostadsportaler som Hemnet. Fastighetsmäklares kostnader på tryckta medier minskade från cirka 400–500 miljoner SEK under år 2015 till endast 100–150 miljoner SEK under år 2020. Vidare minskade fastighetsmäklares totala kostnader på marknadsföring "offline" från cirka 700–900 miljoner SEK under år 2015 till 400–600 miljoner SEK under år 2020, vilket motsvarar endast 45–55 procent av deras totala marknadsföringskostnader. För bostadsutvecklare uppgick kostnaderna på marknadsföring "offline" till cirka 150–200 miljoner under år 2020, vilket motsvarar 50–60 procent av deras totala marknadsföringskostnader.¹⁾ Digitala marknadsplatser har möjliggjort för dessa aktörer att optimera sin marknadsföring genom att tillhandahålla ett mycket effektivt och mätbart verktyg för att hitta kunder och köpare, vilket har lett till högre avkastning på marknadsföringsinvesteringarna.

Den svenska marknaden för annonsering fortsätter att röra sig mot digitala kanaler. Trots en stark historisk utveckling där de svenska digitala annonsmarknaderna för bostäder haft en tillväxt på cirka 30 procent mellan 2015 och 2020, verkar det fortfarande finnas ett stort utrymme för tillväxt om man jämför internationellt.

1) OC&C:s analys.



Verksamhetsbeskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Introduktion

Hemnet driver Sveriges ledande¹⁾ bostadsplattform. Bolaget grundades 1998 som ett branschinitiativ och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och mäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden.

Hemnet är den bostadsplattform i Sverige som samlar flest besökare och störst utbud av bostadsannonser²⁾ på ett och samma ställe. Med oöverträffad trafik och ledande varumärkeskännedom är Hemnet ett av Sveriges mest erkända och trovärdiga medievarumärken³⁾ och en online-plattform med en stor lojal bas av besökare och ett genomsnittligt besöksantal per månad på 62,5 miljoner⁴⁾. Under 2020 spenderades 64,6 miljoner timmar på Hemnet, vilket motsvarar ett genomsnitt om 38 minuter⁵⁾ i månaden per capita.

Hemnet har blivit den självklara mötesplatsen för säljare, köpare och mäklare genom att utveckla innovativa produkter som genererar högt engagemang och trafik, vilket resulterar i en effektiv bostadsaffär för alla intressenter.⁶⁾ Produktutveckling är en central del av Hemnets affär och Bolaget har en lång erfarenhet av att vara ledande inom innovation.⁷⁾ Hemnet erbjuder bostadsköpare ett omfattande utbud av bostadsannonser, transparent information om bostäder och bostadsmarknaden, samt tjänster som underlättar bostadssökande och kontaktvägar till mäklare.

Bolaget anser sig vara den mest effektiva säljkanalen för bostadssäljare. Ungefär 50 procent av Hemnets trafik består av besökare som säger sig ha en intention att hitta en ny bostad inom de närmaste sex månaderna. Hemnets höga besöksantal möjliggör för bostadssäljare att genom fastighetsmäklare marknadsföra sina bostäder till den bredaste och mest relevanta gruppen av köpare i Sverige. Utöver bostadssäljare, anser Hemnet även att plattformen

är den bästa platsen för fastighetsmäklare och affärspartners att växa sin affär och nå ut till relevanta parter. Säljare, fastighetsmäklare och affärspartners stod för 60 procent, 15 procent respektive 25 procent av nettoomsättningen år 2020.

Det starka och långsiktiga partnerskapet med fastighetsmäklare i Sverige och den direkta relationen med bostadssäljare är centrala i Hemnets affärsmodell. Till skillnad från andra bostadsportaler i världen, är det bostadssäljaren som betalar annonseringsavgiften för sin bostadsannons på Hemnet. Bostadssäljarens fastighetsmäklarkontor erhåller sedan en del av avgiften som en administrationsersättning för alla annonser som publiceras på Hemnet, samt en provisionsbaserad ersättning för merförsäljning av tilläggstjänster om fastighetsmäklarkontoret har ingått ett provisionsavtal. Ersättningsmodellen stärker därmed den ömsesidiga relationen mellan Hemnet och fastighetsmäklarna. Ytterligare bevis på Hemnets starka relation med fastighetsmäklarna är Bolagets ägarstruktur. Vid datumet för prospektet ägs cirka 10 procent av Hemnet av Mäklarsamfundet, där cirka 86 procent av fastighetsmäklarna i Sverige är medlemmar. Vidare ägs Hemnet till cirka 11 procent av Care of Hemnet AB (publ), i vilket aktieägarna i huvudsak utgörs av fastighetsmäklarkontor och fastighetsmäklare. Att bygga verksamheten tillsammans med fastighetsmäklarna är en väsentlig del av Hemnets affärsmodell och framgång.

Hemnet har en skalbar affärsmodell och en attraktiv finansiell profil. Hemnets finansiella profil kombinerar en stark nettoomsättningstillväxt, attraktiv lönsamhet och robust kassagenerering. Bolaget ökade nettoomsättningen med en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 21 procent och ökade justerad EBITDA med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 21 procent mellan 2018 och 2020. Bolaget upprätthåller momentum i sin tillväxt genom att kontinuerligt stärka kunderbudandet genom produktutveckling. Under tolv månadersperioden som slutade den 31 december 2020 genererade Bolaget en nettoomsättning om 544 miljoner kronor och justerad EBITDA om 202 miljoner kronor, motsvarande en EBITDA-marginal om 37 procent, samt en kassagenerering om 97 procent.

1) Månatliga besök på mobilwebb och dator (exklusive appar) enligt data från Similarweb under perioden januari – december 2020.

2) Exklusive aggregatorer som Booli. Källa: OC&C.

3) Hemnet är det andra mest kända lokala mediavarumärket efter SVT, och endast efter Spotify, Netflix, Google och YouTube utöver SVT bland samtliga medievarumärken i Sverige, baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvalitet på innehåll, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet samt vilja att rekommendera varumärket: YouGov Brand Index report, september 2020.

4) Google analytics, januari – december 2020.

5) Bolagsinformation och SCB Befolkningsstatistik januari 2021. Exklusive den del av befolkningen som är under 14 år.

6) Den genomsnittliga försäljningstiden på Hemnet är cirka 22 dagar, enligt OC&C.

7) Bolagsinformation.

Verksamhetsbeskrivning

Historia

Hemnet grundades 1998 som ett initiativ av fastighetsmäklarbranschen. När Hemnet lanserades investerade fastighetsmäklare en väsentlig summa pengar på traditionell marknadsföring av olika slag, varför branschen såg potential i att skapa en online-plattform för att samla alla bostadsannonser på en och samma plats. År 2013

började Hemnet ta betalt för bostadsannonsering, vilket var startskottet för Bolagets nuvarande kommersialiseringsfas. Sedan 2018 har Bolaget ökat sitt fokus på tillväxt och produktutveckling, som är en central del av för Hemnets affär, och har nu en över 20 år lång historia av att vara ledande inom innovation på bostadsmarknaden.¹⁾

Hemnet grundades av och för fastighetsmäklarna

1998	Hemnet grundas som ett initiativ av fastighetsmäklarbranschen, och ägs av Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarförbundet ("FMF"), Fastighetsbyrån ("FB"), och Svensk Fastighetsförmedling ("SF"). De svenska tidningarna Dagens Nyheter ("DN") och Göteborgs-Posten ("GP") är delägare och DN hanterar verksamheten av hemnet.se.
2009	Hemnets egna organisation inrättas och de första anställda rekryteras.
2009	Bolagets iOS-applikation (iPhone) lanseras.
2011	DN och GP säljer sitt ägande i Hemnet.

Första kommersialiseringssteget

2013	En intäktmodell där bostadssäljare betalar för att annonsera sin bostad lanseras. Hemnet debiterar säljare 600 kronor för en bostadsannons och betalar en administrationsersättning om 50 procent (beräknat på bostadsannonsavgiften exklusive moms) till fastighetsmäklarkontoren.
2015	Den första prisnivåmodellen för bostadsannonser introduceras.
2017	General Atlantic, Sprints Capital och Care of Hemnet AB (publ) (ett bolag uppsatt av de nya ägarna för att möjliggöra för mäklare, styrelseledamöter och anställda att investera indirekt i Hemnet), blir majoritetsägare.

Produktexpansion och accelererad tillväxt – Hemnet fortsätter vara en viktig partner för fastighetsmäklare, även på lång sikt

2018	Hemnet lanserar den första prenumerationsprodukten för fastighetsmäklare – Hemnet Business, och den första boostprodukten – Raketen.
2019	Hemnet lanserar värdeskapande tilläggstjänster för bostadssäljare – Hemnet Plus och Hemnet Premium.
2020	Hemnet växer i intäkter, trafik och antalet heltidsanställda trots ett extraordinärt utmanande år. Nya produkter och tjänster lanseras.
2021	Hemnet lanserar en ny ersättningsmodell till fastighetsmäklarna och går över till segmenterad prissättning för samtliga säljarprodukter.

1) Bolagsinformation.

Mission, vision och mål

Hemnets vision är: *Nyckeln till din bostadsresa – vi ökar effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden.*

Hemnets mission är: *På Hemnet bygger vi varaktiga relationer med köpare, säljare och mäklare. Vi drivs av vår gemensamma passion för hemmet och är en oberoende och självklar plats för att möjliggöra bostadsresor.*

Hemnet har en lång historia av att vara marknadsledande och av innovation, och är den snabbast växande aktören på en utvecklad marknad inom en bransch med attraktiva finansiella egenskaper.¹⁾ Hemnet upprätthåller momentum i sin tillväxt genom att kontinuerligt stärka och förbättra Bolagets erbjudanden genom att öka lojaliteten utanför köp- och säljtillfället, göra uppgraderade annonser till det naturliga valet, och utveckla de bästa produkterna för att uppfylla mäklarnas och övriga affärspartners behov.



Konsumenter

Öka lojaliteten utanför köp- och säljtillfället



Säljare

Göra uppgraderade annonser till det naturliga valet



Fastighetsmäklare och affärspartners

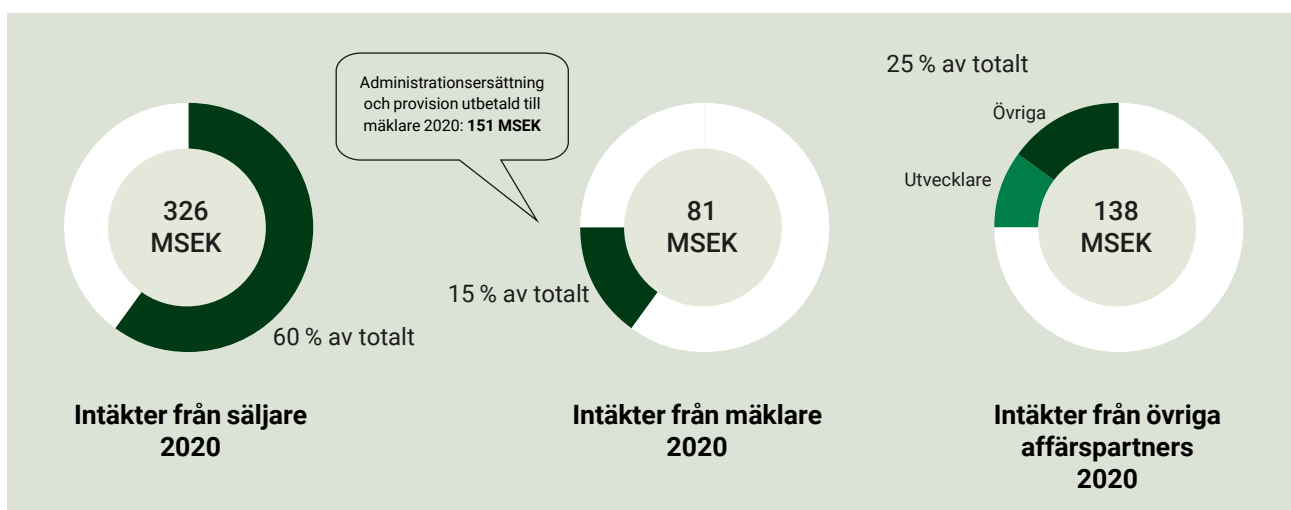
Utveckla de bästa produkterna för att uppfylla mäklarnas och övriga affärspartners behov

Affärsmodell

Hemnet har blivit den självklara mötesplatsen för säljare, köpare och fastighetsmäklare genom att utveckla innovativa produkter som genererar ett stort intresse och mycket trafik, vilket i slutändan resulterar i en effektiv bostadsaffär för alla inblandade.²⁾ Genom att förbättra och förenkla tillgången till alla bostäder som är till salu, så är Hemnet med och bidrar till en transparent och rörlig bostadsmarknad. Detta representerar Hemnets värdeerbjudande i både efterfrågan och utbudet av bostäder – potentiella köpare kan få en tydlig överblick och besöka

en stor mängd bostadsannonser och säljare kan marknadsföra sin bostad mot en stor publik som vill köpa en bostad.

Hemnet genererar intäkter på sin marknadsplats genom försäljning av bostadsannonser och värdeskapande tilläggstjänster som köps av säljare, fastighetsmäklare, och affärspartners. Den största delen av omsättningen är hänförlig till bostadssäljare, som stod för 60 procent av omsättningen under 2020. Fastighetsmäklare stod för 15 procent, och affärspartners stod för 25 procent av omsättningen under samma period.



1) Årsredovisningar för perioden 2018–2019 för ImmoScout24, Rightmove's och REA Group.

2) Den genomsnittliga försäljningstiden på Hemnet är cirka 22 dagar, enligt OC&C.

Styrkor och konkurrensfördelar

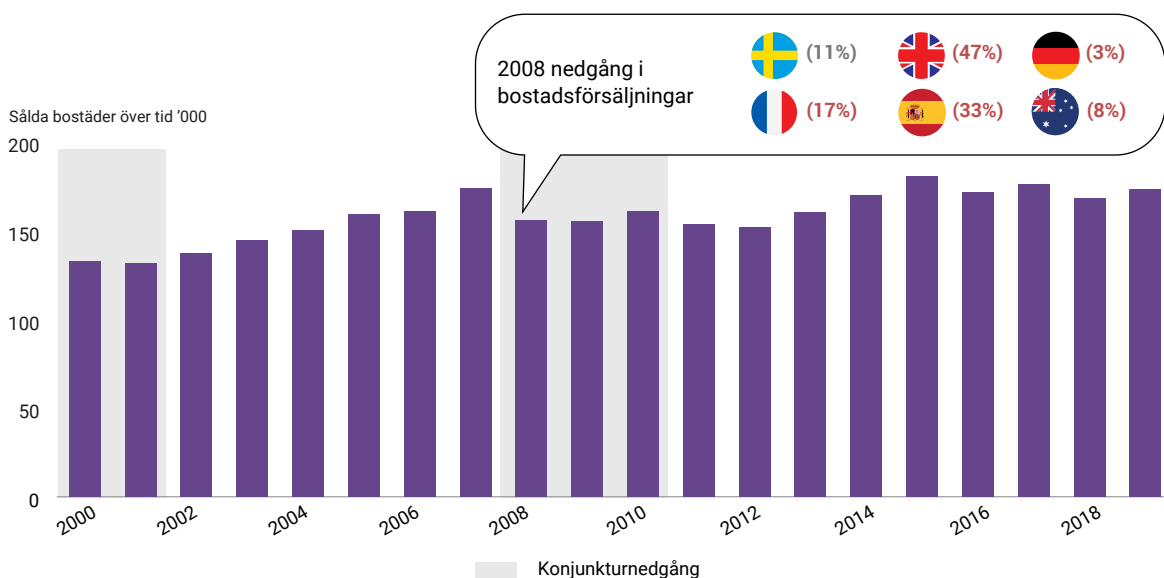
Hemnet anser sig ha ett antal styrkor och konkurrensfördelar som gynnar Bolaget i genomförandet av sin strategi vilken syftar till att uppnå sina finansiella mål.

Unikt stabil och effektiv bostadsmarknad och motståndskraftig affärsmodell

Bolaget ser den svenska bostadsmarknaden som strukturerad, effektiv och motståndskraftig mot nedgångar jämfört med bostadsmarknader i andra geografiska områden. Cirka 96 procent av alla bostadstransaktioner¹⁾ i Sverige förmedlas av fastighetsmäklare²⁾ vilket resulterar i en enkel och professionell försäljningsprocess och ett övergripande förtroende mellan de olika affärsparterna, vilket leder till en mer effektiv och strukturerad bostadsmarknad. Försäljningsprocessens effektivitet framgår av den korta tidsperiod som den genomsnittliga bostadsannonsern är publicerad på Hemnet innan bostaden säljs.

Den genomsnittliga annonseringstiden på Hemnet är för närvarande 22 dagar. Detta kan jämföras med andra utvecklade bostadsmarknader, där den genomsnittliga annonseringstiden är 51, 66 och 88 dagar i Australien, Storbritannien respektive Tyskland, enligt OC&C.

Den svenska bostadsmarknaden har historiskt visat sig ha en högre motståndskraft mot konjunktur nedgångar jämfört med andra utvecklade europeiska bostadsmarknader. Exempelvis var antalet bostäder som såldes i Sverige under finanskrisen 2008 cirka 11 procent³⁾ lägre än under 2007, medan stora europeiska marknader som Storbritannien, Spanien och Frankrike upplevde nedgångar om 47 procent⁴⁾, 33 procent⁵⁾ respektive 17 procent.⁶⁾ Vidare har den svenska bostadsmarknaden, trots en global konjunktur nedgång till följd av Covid 19-pandemin, upplevt sitt starkaste år någonsin, volymer ökade med 5 procent och priser med 6 procent jämfört med 2019.



Källa: SCB. Bostäder inkluderar permanenta boenden och semesterboenden.

- 1) Hänvisar bara till bostadsmarknaden.
- 2) Exklusive nyproduktion. Källa: OC&C.
- 3) Källa: OC&C.
- 4) Källa: OC&C.
- 5) Källa: OC&C.
- 6) Källa: OC&C.

Marknadens motståndskraft underbyggs av en stabil makroekonomisk miljö, stigande fastighetspriser, ökad urbanisering och en obalans mellan utbud och efterfrågan där efterfrågan växer snabbare än antalet nybyggda bostäder. Den svenska ekonomin är den sjätte största ekonomin per capita i Europa¹⁾ och har stabila utsikter²⁾, vilket stöder tillväxt på den svenska bostadsmarknaden. Enligt OC&C har den svenska bostadsmarknaden vuxit med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 9 procent mellan 2000 och 2020, och OC&C uppskattar att prisökningar utgör 7 procentenheter av marknadstillväxten och att de återstående 2 procentenheter är volymrelaterade. Värdet av bostadsförsäljningar beräknas växa med cirka 4 procent per år mellan 2020 och 2026, medan transaktionsvolymen förväntas växa med cirka 1 procent per år under samma period. Den historiska och framtida prisrelaterade tillväxten är delvis ett resultat av en obalans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder, där efterfrågan på att köpa bostad ökar. Den ökande efterfrågan på att köpa bostad beror främst av befolkningstillväxt, ökad urbanisering i de större städerna, ett gynnsamt låneklimat, en lång period med låga räntor och att det är ovanligt att köpa en bostad enbart i syfte att hyra ut den. Obalansen på grund av utbudsbristen är särskilt tydlig i de centrala delarna av de större städerna Stockholm, Göteborg och Malmö, där cirka 40 procent av den svenska befolkningen är bosatt.

Merparten av Hemnets intäkter kommer för närvarande från bostadsannonsering, vilket primärt påverkas av transaktionsvolymerna snarare än bostadspriser. Dessutom har Bolagets affärsmodell, som bygger på att öka effektiviteten i bostadstransaktioner genom innovation och produktutveckling, visat sig stärka Bolagets motstånds-

kraft mot nedgångar på bostadsmarknaden. Hemnet som marknadsföringskanal för bostadsannonsering är viktig oavsett hur marknadsläget ser ut eftersom säljare, oavsett konjunktur, gynnas av att locka mer trafik och den största gruppen av potentiella köpare till sin bostadsannons. För säljare har Hemnet utvecklat en rad produkter som förbättrar bostadsannonsers exponering. Därmed ökar Hemnet säljarens sannolikhet för en lyckad transaktion och säljarens avkastning på investeringen i Hemnet, samtidigt som Hemnet genererar högre intäkter från annonsen.

Hemnet erbjuder också flera reklamprodukter för fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och övriga affärspartners som inte påverkas direkt av marknadsförhållanden.³⁾ Reklam är en väsentlig del av Hemnets affärsmodell och en väsentlig del av Hemnets nettoomsättning. Reklamprodukter har historiskt visat motståndskraft mot pris- och volymfluktuationer på bostadsmarknaden.

Den föredragna marknadsplatsen med ledande trafik och varumärkesigenkänning

Hemnet gynnas av att vara ett av de mest igenkända medievarumärkena i Sverige och den föredragna bostadsplattformen. Hemnet är det näst mest igenkända nationella medievarumärket och det sjätte mest igenkända medievarumärket totalt sett i Sverige, endast bakom de globala varumärkena Spotify, Netflix, Google, YouTube och den nationella statliga televisionen SVT.⁴⁾ Bolaget anser att det har nått denna position genom att löpande förbättra sitt erbjudande och innehåll, samt genom kundfokuserad produktutveckling.

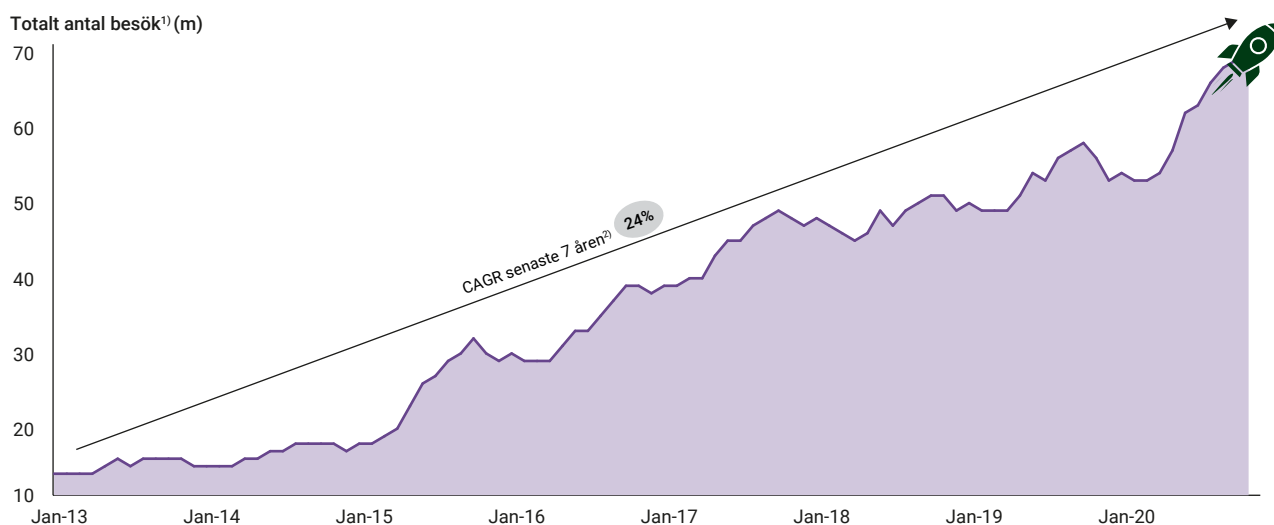
1) Enligt OC&C är den svenska ekonomin Europas sjätte största ekonomi per capita med BNP per capita om 57 660 USD (europeiskt genomsnitt om 31 020 USD 2021).

2) IMF uppskattar Sveriges BNP-tillväxt till 4,5 % per år mellan 2021 och 2025. Källa: IMF real GDP growth per januari 2021.

3) Övriga affärspartners avser annonsörer av angränsande produkter, inklusive bolån, försäkring, el och inredning.

4) Baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvaliteten på innehållet, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet och vilja att rekommendera varumärket, YouGov Brand Index report, september 2020.

Verksamhetsbeskrivning



- 1) Rullande sexmånaders medelvärde.
- 2) Per november 2020.

Hemnets marknadsplats innehåller ett omfattande antal bostadsannonser och lockar en stor publik och mycket trafik till sin plattform jämfört med konkurrerande svenska bostadsplattformar. Baserat på besök per capita är Hemnet den mest populära bostadsplattformen i världen¹⁾ och har en varumärkesigenkänning som överstiger 95 procent bland bostadsköpare och bostadssäljare.²⁾ Hemnet har, i termer av trafik till sin plattform, blivit marknadsledande och den genomsnittliga svensken

tillbringar 38 minuter på Hemnet varje månad.³⁾ Hemnet har cirka 62,5 miljoner⁴⁾ månatliga besök totalt på sin plattform. Exklusive besök genom mobilapparna har Hemnet, enligt Similarweb, cirka 18,7 miljoner månatliga besök vilket är mer än tio gånger så många som den konkurrent som har flest antal besök.⁵⁾ Se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Utveckling av konkurrensmiljön" för en beskrivning av hur konkurrensmiljön påverkar Hemnets rörelseresultat.

1) Antal besök per 1 000 invånare, från AIM Group Marketplaces Report – december 2020.

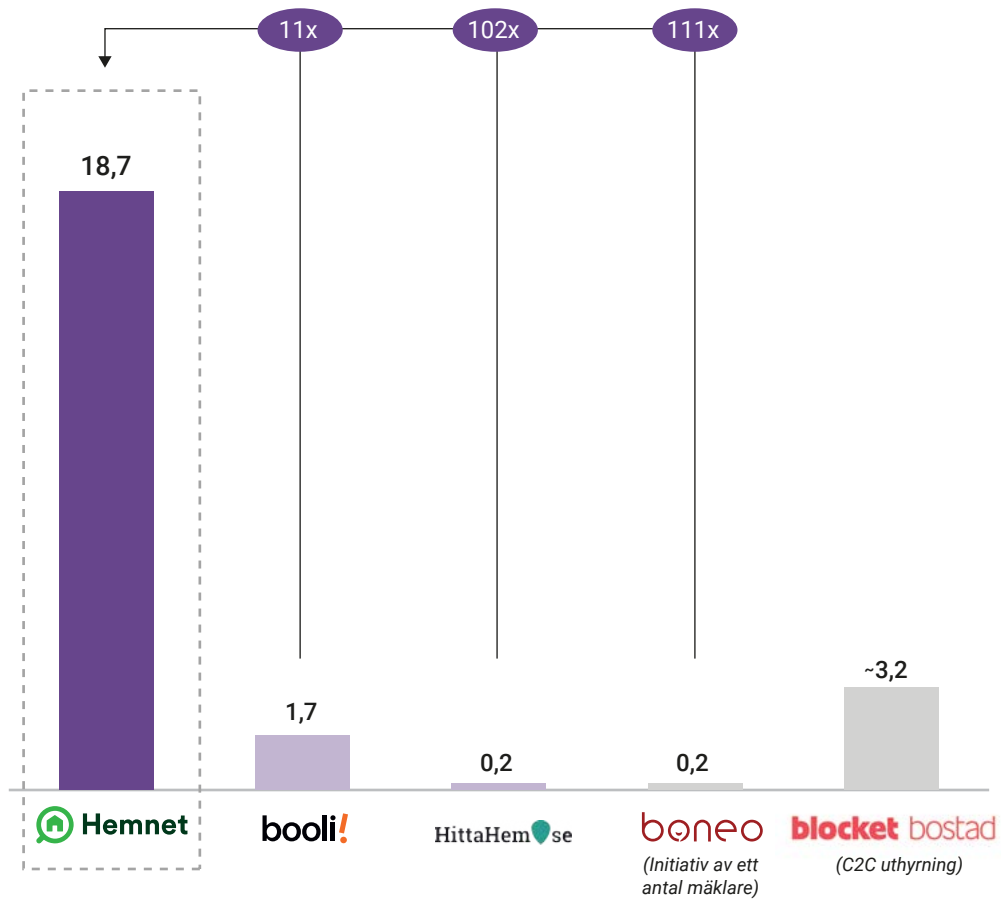
2) NEPA Konsumentrapport, december 2020.

3) Företagsinformation och SCB Befolkningsstatistik januari 2021. Exklusive den del av befolkningen som är under 14 år.

4) Google analytics, januari – december 2020.

5) Similarweb, januari – december 2020. Data från annan källa än Hemnets månatliga besök inkl. app om 62,5 miljoner, varför dessa siffror ej är jämförbara.

Månatliga besök till mobil webb och desktop (exkl. app) (M)



Källa: Similarweb, genomsnitt över januari-december 2020. Blocket Bostad baserat på rapporterad information 2019, inklusive appbesök.

I likhet med andra marknadsplatser är det mycket värdefullt att vara det föredragna varumärket då plattformen med högst trafik vanligtvis uppnår fördelaktiga nätverkseffekter (se avsnittet "Affärsmodell där säljarna betalar påvisar högre intjäningspotential" nedan). Bolaget tror att igenkänningen och värdet av dess varumärke ständigt stärks genom att ha ett utbud och innehåll av högsta kvalitet och relevans på sin plattform.

Affärsmodell där säljarna betalar påvisar högre intjäningspotential

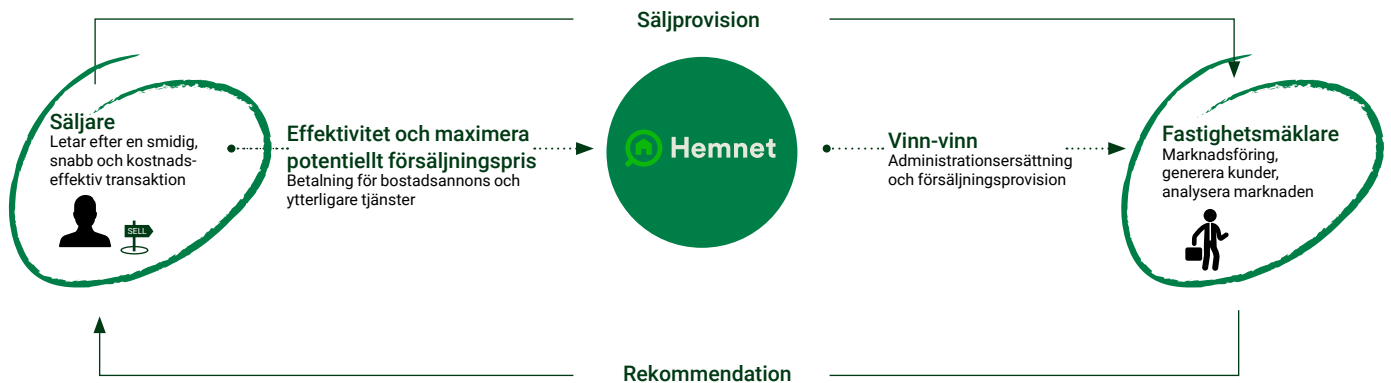
Marknaden för digitala portaler kännetecknas av att marknadsledaren kan få höga marknadsandelar då den så kallade "nätverkseffekten" möjliggör hög lönsamhet och kassagenerering. Det viktigaste erbjudandet en digital marknadsplats kan erbjuda köpare och säljare är en likvid marknad. Det krävs vanligtvis att en aktör investerar mycket tid och pengar för att skapa en marknadsledande position, men när den kritiska likviditeten på marknaden är uppnådd hjälper nätverkseffekten till att förstärka positionen för marknadsledaren. Tack vare sin ledande marknadsposition inom besök och bostadsannonsering på den svenska bostadsmarknaden (se avsnittet "Den föredragna marknadsplatsen med ledande trafik och varumärkesigenkänning") gynnas Hemnets marknadsplats av starka nätverkseffekter. När fler annonser läggs till lockar det fler spekulanter, och ju fler spekulanter, desto fler bostads-säljare som vill synas på portalen för att nå ut till bästa möjliga publik.

Hemnet anser att dessa nätverkseffekter bidrar till att stärka Hemnets ledande position inom besöks trafik, innehållskvalitet och intjäningsförmåga. Dessa nätverkseffekter bidrar till intäktsökningen genom ökade intäkter från bostadsannonsering, värdeskapande tilläggstjänster och andra närliggande produkter, eftersom publiken ökar.

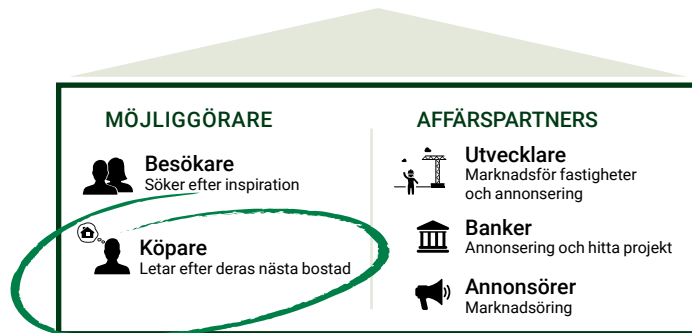


Hemnets affärsmodell är i hög grad skalbar och kännetecknas av stabil lönsamhet, låga försäljnings- och marknadsföringskostnader samt låga löpande investeringsbehov. Hemnet anser att denna inneboende skalbarhet, kombinerat med Bolagets fokus på innovation och produktutveckling, främjar fortsatt hög tillväxt, attraktiv lönsamhet och stabil kassagenerering, samtidigt som kunder får den bästa avkastningen på sina marknadsföringsinvesteringar genom Hemnet.

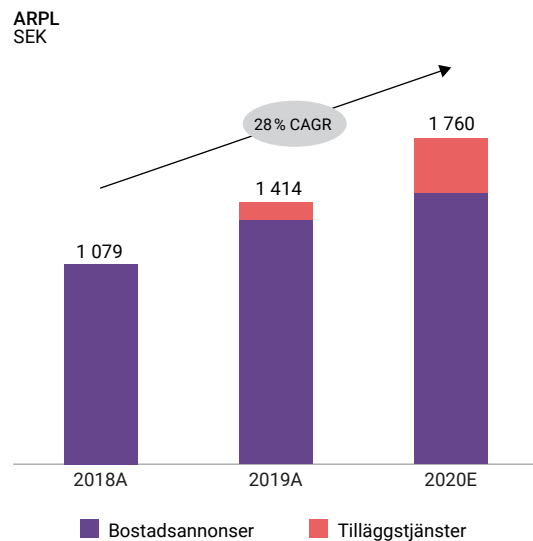
Hemnet anser att Bolaget har en differentierad affärsmodell jämfört med liknande internationella aktörer, bland annat eftersom säljarna, snarare än fastighetsmäklarna, betalar Hemnet för bostadsannonsering. Bolaget menar att detta bidrar med flera fördelar, bland annat är bostads-säljaren mindre priskänslig och villig att investera i att maximera sin försäljning. Hemnet har etablerat ett ömsesidigt gynnande partnerskap med fastighetsmäklare, där Hemnet genererar intäkter snarare än agerar kostnadscenter. Säljare eftersöker vanligtvis en sömlös, snabb och värdemaximerande transaktion och väljer därför en kvalificerad fastighetsmäklare och Hemnet för att marknadsföra och annonsera sin bostad. Fastighetsmäklarna gynnas av att säljarna använder Hemnet då de erbjuds en fullt integrerad och digitaliserad annonseringsprocess och tillgång till hela den potentiella köpmarknaden. Fastighetsmäklarkontoren får dessutom både en administrationsersättning för alla annonser som publiceras på Hemnet och försäljningsprovision för merförsäljning av tilläggstjänster om mäklarkontoret har signerat ett provisionsavtal från relationen med Hemnet eftersom säljaren betalar för annonseringen. Följaktligen gynnas alla av varandra, och det finns därför ett starkt förhållande mellan samtliga parter i en transaktion.



Nyckel till Hemnets framgång



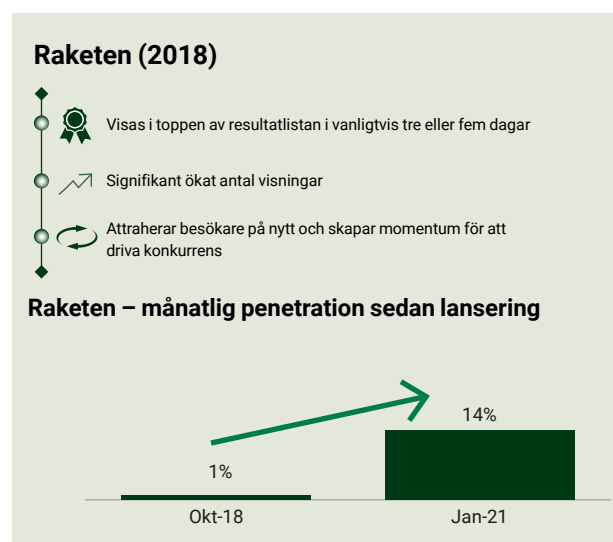
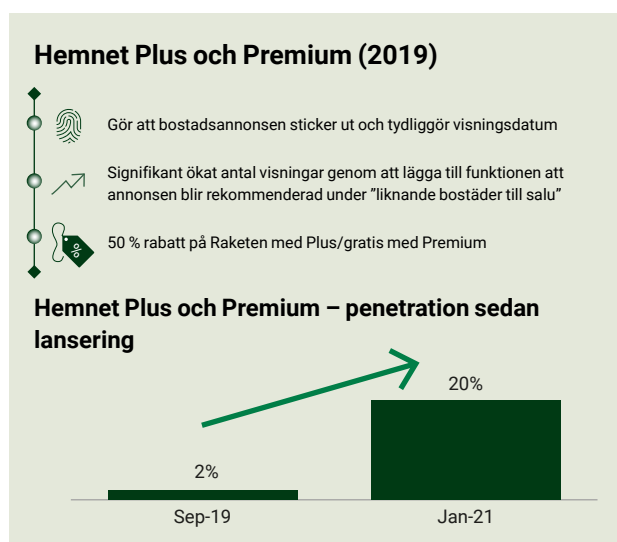
Den viktigaste underliggande drivkraften bakom Hemnets tillväxt de senaste tre åren har varit en förbättrad intäkts-generering från bostadsannonser, drivet av en kontinuerlig produktutveckling och prissättning. Hemnet hade en ARPL om 1 079 kronor 2018 och en ARPL om 1 760 kronor 2020, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 28 procent. Hemnets ARPL är fortfarande signifikant lägre än den som internationella jämförbara bolag med ledande marknadspositioner har på sina respektive mogna marknader.



Verksamhetsbeskrivning

Hemnet tror att Bolaget kan fortsätta att öka sin ARPL genom att vidareutveckla befintligt produktutbud för att adressera olika bostadssäljares behov, samt genom att optimera prissättning, paketering och antal säljare som väljer att uppgradera sin annons. Hemnet anser att Bolaget varit framgångsrikt med att lansera värdeskapande tilläggstjänster genom lanseringen av Raketen i oktober

2018, Hemnet Plus och Hemnet Premium i september 2019 och Förnya Annons i oktober 2020. Sedan 2019 har produktutvecklingen varit fokuserad på de uppgraderade paketen Hemnet Plus och Hemnet Premium. I januari 2021 valde cirka 20 procent¹⁾ att uppgradera till Hemnet Plus eller Hemnet Premium och genom detta öka synligheten av sin bostad.



Hemnet växer snabbare än utvecklade jämförbara bolag

Hemnet har bibehållit en hög tillväxttakt genom att kontinuerligt förbättra sina erbjudanden genom innovation och produktutveckling, samt genom att utnyttja sin omfattande marknadsinsikt och sina långvariga relationer med bostadsmarknadens olika aktörer. Hemnets nettoomsättning uppgick till 544 miljoner kronor år 2020 och Bolaget har haft en stabil organisk tillväxt sedan det grundades.

Bolagets nettoomsättningstillväxt gör Hemnet till en av de snabbast växande bostadsportalerna i världen.²⁾ Hemnet växte med 19 procent under 2019, vilket är nästan dubbelt så snabbt som den tyska bostadsportalen Scout24 som växte med 10 procent och den brittiska bostadsportalen Rightmove som växte med 8 procent. Den australiensiska bostadsportalen REA Group hade en negativ tillväxt om 3 procent på grund av ofördelaktiga marknadsförhållanden, men växte med 8 procent under räkenskapsåret 2018–19.

Under samma tidsperiod hade Hemnet en förbättrad lönsamhet och även en snabbare EBITDA-tillväxt än de jämförbara internationella bolagen, med en tillväxt om 25 procent, medan Scout24 och Rightmove ökade sin EBITDA med 11 procent respektive 7 procent under samma period. REA Group hade en negativ EBITDA-tillväxt om 3 procent under 2019, men uppvisade en tillväxt om 11 procent under räkenskapsåret 2018–19.

Vidare gynnas Hemnet av en attraktiv och förutsägbar kassaflödesprofil som kännetecknas av hög kassagenerering.³⁾ Som ett resultat av Hemnets affärsmodell med låga investeringsbehov hade Hemnet en kassagenerering om 96 procent under 2019. Hemnets kassagenerering var högre än, eller i linje med, de internationella jämförbara bolagen Scout24 (95 procent) och REA Group (87 procent), medan Rightmove uppvisade ytterligare potentiell uppsida med en kassagenerering om 100 procent 2019.

1) Andel av annonseringar i januari 2021 där säljare valt att uppgradera till Hemnet Plus eller Hemnet Premium.

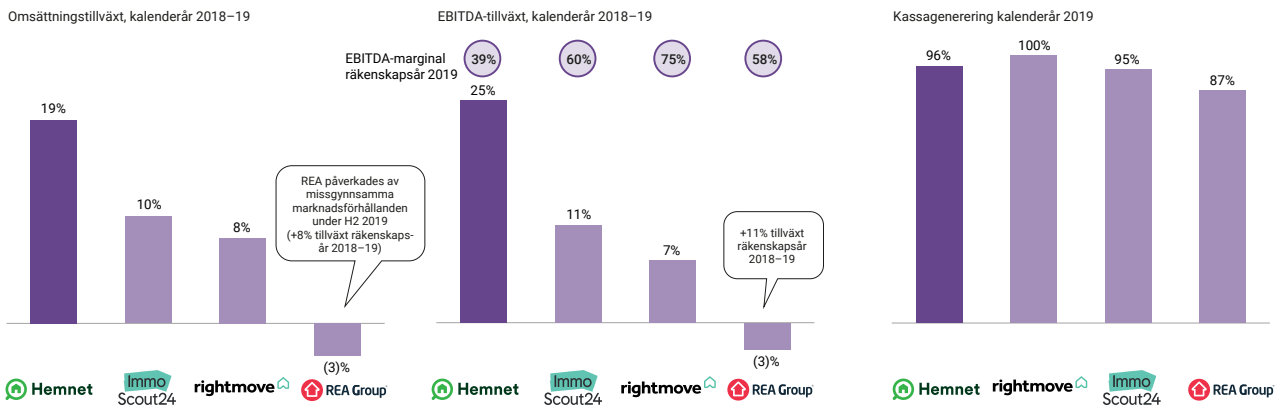
2) Årsredovisningar för perioden 2018–2019 för Scout24, Rightmove och REA Group, OC&C:s analys, bolagsinformation.

3) Se definitionen av kassagenerering i avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal inte definierade i enlighet med IFRS".

Hemnet är den snabbast växande utvecklade marknadsplatsen online...

... i en bransch med expanderande marginaler/ lönsamhet som växer snabbare än omsättning...

... och väldigt robust kassagenerering



Källa: Bolagsinformation från bolagsrapporter. Se definitionen av kassagenerering i avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal inte definierade i enlighet med IFRS".

Tillväxtstrategi

Hemnets tillväxtstrategi bygger på visionen att vara nyckeln till din bostadsresa genom att öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden. Strategin består av tre pelare och bygger på Hemnets befintliga nätverk av konsumenter, säljare, köpare, mäklare och affärspartners. Dessa aktörer är centrala i Hemnets historia och framtid, och företaget har vuxit tillsammans med dessa aktörer i mer än två decennier. Hemnet förväntar sig att nå sina strategiska och finansiella mål genom dessa tre strategiska pelare.

Strategiska pelare

Hemnet har baserat sin tillväxtstrategi på tre strategiska pelare:

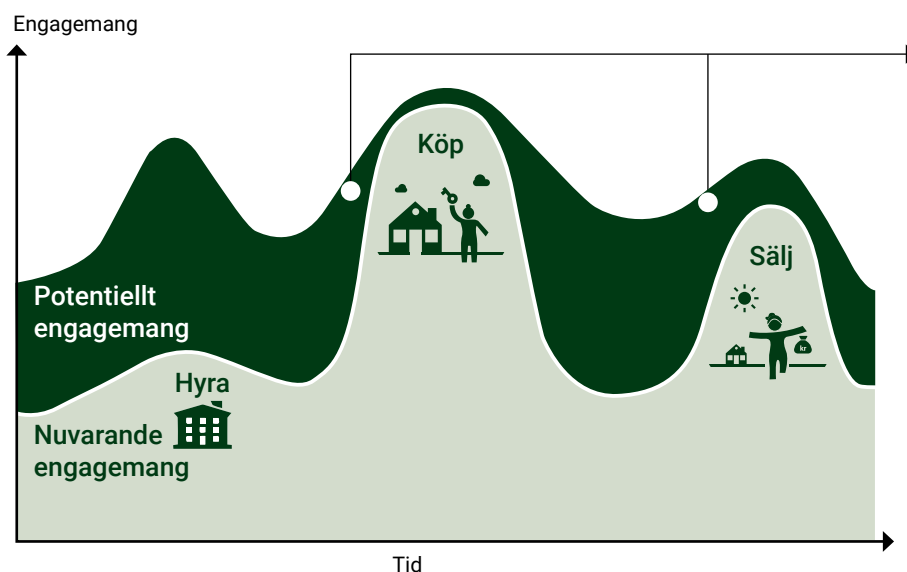
- Öka lojaliteten utanför köp-sälj-tillfället
- Göra uppgraderade annonser till det naturliga valet
- Utveckla de bästa produkterna för att uppfylla fastighetsmäklarnas och övriga affärspartners behov

Öka lojaliteten utanför köp-sälj-tillfället

Hemnet är redan den ledande aktören på marknaden för aktiva köpare och säljare. För att säkra framtida tillväxt ser Bolaget en strategisk möjlighet i att engagera konsumenter under en tidigare fas. Människors bostadsbehov förändras genom livet och under denna bostadsresa vill Hemnet vara med som en hjälpande hand. De flesta konsumenter går igenom en utforskningsperiod innan de bestämmer sig för att sälja eller köpa en bostad. Genom att fokusera ytterligare på den fasen och bygga en mer utförlig kundresa ser Bolaget potential i att skapa en långsiktig relation med konsumenter som i sin tur kommer förstärka Hemnets ledande position på marknaden och öppna upp för nya tillväxtmöjligheter.

Långsiktiga möjligheter skapade genom kundfokus

Öka engagemanget genom bostadsresan



Produktexempel bland jämförbara internationella bolag

- Värderingsverktyg
- Avancerade verktyg för analys och datavisualisering
- "Följ ditt bostadsvärde"-funktion
- Funktioner för levnads-kostnads-/prisjämförelse
- Verktyg för att hitta en fastighetsmäklare



Göra uppgraderade annonser till det naturliga valet

Fortsatt produktutveckling av nya tilläggstjänster till säljare samt prissättning är viktiga tillväxt drivare för Hemnet. Bolaget har nyligen utvecklat och lanserat flera framgångsrika tilläggstjänster som har blivit väl mottagna av säljare. Bolaget anser att det fortfarande finns ett betydande utrymme att växa genom att öka andelen säljare som väljer att köpa Hemnets värdeskapande tilläggstjänster. Hemnet tror att antalet bostadssäljare som väljer att köpa värdeskapande tilläggstjänster kommer att fortsätta öka genom att förbättra produktbjudandet och produktkännedomen, köpflödet, merförsäljningsprocessen samt implementera den nya ersättningsmodellen för fastighets-

mäklarkontor. Med den nyligen implementerade prissättningsmodellen för bostadsannonser och tilläggstjänster kommer Bolaget kunna optimera prissättningen ytterligare för att nå olika kunder. Bolaget tror att den nya ersättningsmodellen för fastighetsmäklare kommer resultera i högre utbetald provisionsbaserad ersättning i absoluta tal, men en minskning relativt försäljningen. Prissättningen av tilläggstjänster baseras för närvarande på geografiskt läge och bostadsvärde, men nästa steg för Hemnet är att skapa en optimal prissättning som är specifik för varje kund och som baseras på ytterligare faktorer, i syfte att öka avkastningen på användarens investering.



Idag

- **Hemnet Bas är baserbjudandet**
- **80 %** av säljare använder baspaketet¹⁾
- **63 %** av säljare uppger att mäklaren valde deras paket²⁾
- **69 %** av säljare känner inte till att det finns olika paket²⁾
- **Konvertering av uppgraderade paket har inte nått full potential**

1) Bolagsdata per januari 2021.
2) OC&C, undersökning.

Hemnet tror att dess produkter ger högre avkastning på säljarens investering än andra alternativ som exempelvis print och andra generella digitala reklamplatser, då Hemnet ger säljare möjlighet att interagera med det största utbudet av potentiella köpare. Hemnet tror att det finns ett stort utrymme i säljarnas vilja att betala för nya värdeskapande produkter baserat på en jämförelse med internationella jämförbara bolag. OC&C uppskattar att Hemnets ARPL är cirka 5,5 gånger lägre än ARPL för REA Group i Australien, exklusive moms och inklusive hyresintäkter.

Nästa steg



Helt digitalt flöde

100 %

av säljarna ska **aktivt välja paket** innan annonsering



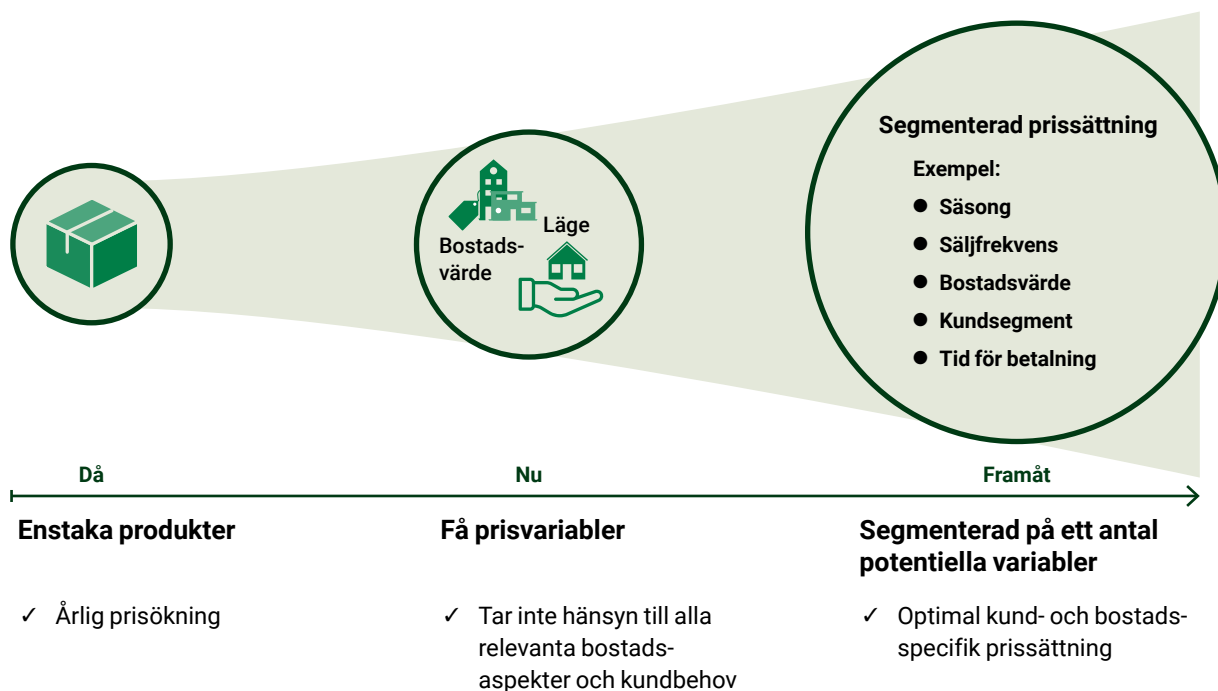
Mäklare ska kunna rekommendera paket



Anpassa ny provisionsmodell till faktiskt arbetsflöde

Optimera konvertering av uppgraderade paket

En betydande del av Hemnets nettoomsättningstillväxt förväntas komma från en ökad andel av säljare som väljer att uppgradera sin bostadsannons i takt med att Hemnets värdeskapande tilläggstjänster utvecklas och förbättras. Hemnet lanserade framgångsrikt de värdeskapande tilläggstjänsterna Raketen i oktober 2018, Hemnet Plus och Hemnet Premium i september 2019 och Förnya Annonser i oktober 2020. Bolaget anser att den fulla potentialen ännu inte har uppnåtts avseende anpassning och prissättning, och att Bolaget har förmågan att bygga på befintliga funktioner för att förbättra erbjudandet. Hemnet har implementerat en mer flexibel och segmenterad prissättning och förbättrat betalningsflödet för tilläggstjänsterna, vilket förväntas förbättra konverteringsgraden och försäljningen ytterligare. Dessutom anser Hemnet att det fortfarande finns en betydande potential i att fortsätta utveckla sitt erbjudande.



Utveckla de bästa produkterna för att uppfylla fastighetsmäklarnas och övriga affärspartners behov

Hemnet anser att det finns en betydande outnyttjad potential i att erbjuda bättre lösningar till kunders problem än vad de kan hitta på marknaden idag. Hemnet har utvecklat en portfölj av framgångsrika business-to-business produkter men har ännu inte antagit en prissättnings- och segmenteringsstrategi för dessa. Dessutom ser Bolaget en betydande potential i att utöka nuvarande produktutbud till fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och banker, som i dagsläget genomsnittligen bedöms spendera endast en mindre del av sina totala marknadsföringskostnader på Hemnet, särskilt i förhållande till storlek och mervärde av Hemnet som plattform.

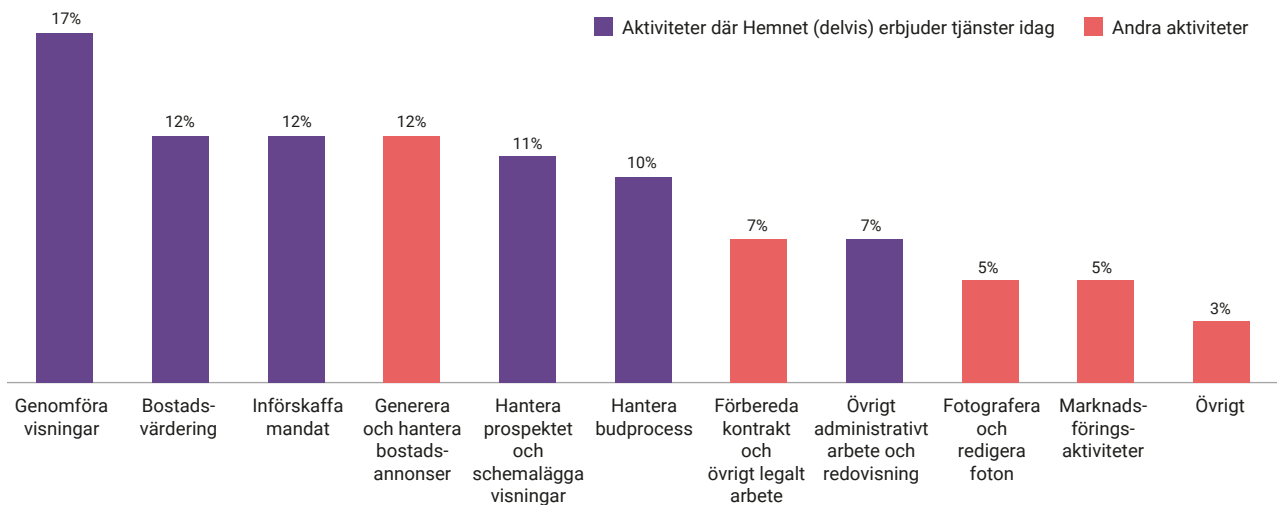
Fastighetsmäklare spenderar mycket tid på flera aktiviteter kopplade till försäljningsprocessen. Hemnet uppfyller några av fastighetsmäklarkontorens behov, men Bolaget ser potential i att hjälpa dem att växa sin verksamhet genom att skapa produkter som stöder dem i flertalet steg av försäljningsprocessen. Figuren nedan illustrerar andelen tid som fastighetsmäklare spenderar på olika aktiviteter och i vilka av aktiviteterna Hemnet (delvis) erbjuder tjänster idag.

Utveckla de bästa produkterna för att uppfylla fastighetsmäklarnas och övriga affärspartners behov



Fastighetsmäklare

Ungefär hur många procent av din tid / din mäklares tid spenderas på följande aktiviteter (n=49)?
(Σ100%)



Fastighetsmäklare spenderar betydande tid på aktiviteter där Hemnet har en möjlighet att fördjupa sitt produkt- och tjänstutbud och stärka partnerskapet med mäklare.

Källa: OC&C:s telefonundersökning (n=49 fastighetsmäklare) genomförd i januari/februari 2021.

Hemnets nuvarande produktutbud uppfyller inte bostadsutvecklarnas behov till fullo. Bolaget ser potential i att stödja dem alltmer i deras behov kopplade till förståelse för fastighetsmarknaden och att kunna tillgodose en lång försäljningsprocess. För banker ser Hemnet till exempel potential i att förmedla fler och bättre kontakter med potentiella kunder.

Finansiella mål

Hemnets styrelse har antagit följande finansiella mål.

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

Alla uttalanden i detta avsnitt ("**Finansiella mål**") är framåtblickande uttalanden. Även om Hemnet bedömer att förväntningarna som framgår av dessa framåtblickande uttalanden är rimliga kan Hemnet inte lämna några garantier för att de kommer att materialiseras eller visa sig vara korrekta. Eftersom dessa uttalanden grundar sig på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, kan de faktiska resultaten eller utfallen skilja sig väsentligt från dem som anges i de framåtblickande uttalandena till följd av flera faktorer bortom Hemnets kontroll. Flera av dessa faktorer beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". De framåtblickande uttalandena i detta avsnitt gäller endast per dagen för Prospektet. Hemnet åtar sig ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller andra regler. Investorerare uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av dessa framåtblickande uttalanden.

Verksamhetsbeskrivning

Produktutbud

Hemnet strävar efter att erbjuda högkvalitativa produkter och tjänster. Dessa produkter och tjänster möjliggör enklare och effektivare bostadstransaktioner för alla intressenter. Hemnet har fem målgrupper som är viktiga för sin affärsmodell: bostadsköpare, bostadssäljare, fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och övriga affärspartners.

Produktutbud för konsumenter

Hemnet har i genomsnitt cirka 62,5 miljoner besök varje månad, och är ett av Sveriges mest erkända medievarumärken.¹⁾ Utöver det stora antalet aktiva bostadsköpare har Hemnet också en betydande mängd besökare som läser på om bostadsmarknaden, vill bli inspirerade eller helt enkelt drömmer sig bort. Ungefär hälften av Hemnets besökare uppger att de planerar att flytta inom de kommande sex månaderna. Bolaget bedömer att aktiva bostadsköpare i regel är mycket engagerade och besöker Hemnet oftare än andra besökare.

Hemnet är en marknadsplats för bostäder där konsumenter har en omfattande tillgång till nästan alla tillgängliga bostäder till salu i Sverige. För att göra sökandet så effektivt som möjligt erbjuder Hemnet skräddarsydda

sökfilter och individuellt anpassade bevakningar. Sökfiltret hjälper besökaren att söka bland bostäder som uppfyller deras förvalda kriterier. Några exempel på sökfilter inkluderar pris, plats, storlek och specifika nyckelord för att identifiera attribut som uppfyller besökarnas krav. Hemnets resultatlista sorteras efter datum för annonsering, vilket skapar ett beteende bland konsumenterna där de besöker Hemnet frekvent, en aktiv köpare besöker typiskt sett Hemnet flera gånger per dag, för att säkerställa att de inte går miste om någon relevant bostadsannonsering. Hemnet har varit i framkant när det gäller att utveckla kundupplevelsen och har haft fokus på att utveckla den mobila upplevelsen på plattformen sedan lanseringen av sin iOS-applikation 2009.

Konsumenter och bostadsköpare kan genom Hemnet få tillgång till ytterligare information och tjänster för att underlätta bostadssökandet, få insikter i bostadsmarknaden, komma i kontakt med fastighetsmäklare och fatta bättre och mer underbyggda bostadsrelaterade beslut. Ett exempel är fri tillgång till historiska priser och prisjämförelse. Dessa funktioner gör det lättare för bostadsköpare att jämföra priset på en bostadsannonsering med priserna på liknande bostäder som tidigare sålts. Dessutom är elva



1) Baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvalitet på innehåll, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet och vilja att rekommendera varumärket, YouGov Brand Index report, september 2020.

svenska banker, bland annat de fem största bolånebankerna i Sverige¹⁾, reklamkunder till Hemnet inom ramen för produkten Bolånekalkylen, vilket möjliggör för bostadsköpare att jämföra exempellån som olika banker erbjuder.

För Hemnet är fokus att utveckla en kundresa i världsklass som hjälper konsumenter att navigera bland i princip hela Sveriges bostadsutbud för att hitta sitt drömboende, samtidigt som Bolaget skapar ett långsiktigt engagemang genom data och informativa artiklar. På så sätt behåller Hemnet konsumenternas intresse tills det är dags att köpa eller sälja en bostad. Hemnet är dessutom en utbildnings- och inspirationsplattform för besökare som bland annat kan hitta fastighetsmäklare och inredningsinspiration. Hemnet anser att Bolagets högkvalitativa plattform får konsumenter att spendera tid på Hemnet även vid tillfällen när de inte har några planer på att köpa eller sälja en bostad.

Under Covid-19-pandemin bevisades Bolagets agila arbetssätt vara till förmån för besökarna, då Bolaget lanserade Hemnet Live. Hemnet Live möjliggör virtuella visningar i syfte att bibehålla fortsatt höga volymer av visningar och följaktligen bostadsaffärer under 2020.

Hemnets starka produktutbud för bostadsköpare har gjort att Bolaget rankas högst bland sina konkurrenter avseende samtliga av bostadsköparens fem viktigaste kriterier: 1) stort antal bostadsannonser, 2) detaljerade foton, beskrivningar och planlösning, 3) skräddarsydda sökningar (geografi, pris med mera), 4) intuitiv och lättanvänd hemsida, och 5) trovärdigt varumärke.²⁾ Detta har lett till att Bolaget har ett NPS på +45, som kan jämföras med lokala konkurrenters genomsnitt på -37.³⁾

Produktutbud för bostadssäljare

Hemnet erbjuder bostadssäljare en exponering mot en majoritet av bostadsköparna i Sverige. Hemnets omfattande räckvidd och marknadsföringsverktyg gör att Bolaget kan erbjuda ett effektivt och prisvärt alternativ. Som ett resultat av detta erbjuder Hemnet den mest kostnadseffektiva platsen för säljare att marknadsföra sina bostäder och nå ut till de mest relevanta köparna, vilket säkerställer en snabb försäljning jämfört med bostadsförsäljningar internationellt sett.

När en bostadsannons är publicerad kan säljaren och dess fastighetsmäklare enkelt följa intresset för bostaden och analysera statistik genom Hemnets verktyg Säljkollen. Genom detta verktyg kan säljaren också köpa ytterligare tilläggstjänster eller uppgradera sin annons till ett av de övriga paketen, vilket beskrivs nedan. Detta verktyg bidrar till ett starkt engagemang bland säljarna under hela annonsperioden.

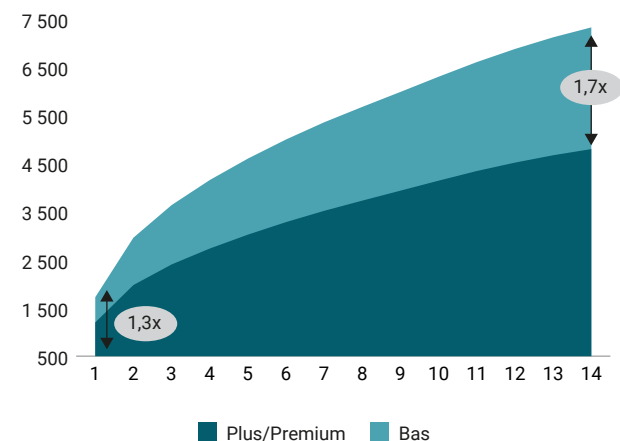
När försäljningen är klar tar mäklaren bort annonsen från Hemnet. Mediantiden mellan annonseringstillfället och försäljningstidpunkten är för närvarande 22 dagar på Hemnet, vilket är betydligt snabbare än på jämförbara internationella marknader (51 dagar i Australien, 66 dagar i Storbritannien och 88 dagar i Tyskland).⁴⁾

För att tillmötesgå bostadssäljares marknadsföringsbehov har Hemnet utvecklat ett baserbjudande "Hemnet Bas" och två uppgraderade paket "Hemnet Plus" och "Hemnet Premium", som lanserades i september 2019. Priserna för Hemnets olika paket och produkter beror för närvarande på utropspris och geografi. Under 2021 lanserades Hemnets segmenterade modell för prissättning, vilken kommer att ta ett bredare spektrum av faktorer i beaktning i syfte att skapa bättre kundvärde och optimera prissättningen.

Plus- och Premium-paketen gör det möjligt för bostadssäljare att maximera synligheten för sin bostadsannons, och på så sätt aktivt påverka försäljningen. Dessa paket gör att bostadsannonsen sticker ut och oftare visas som rekommenderad på särskilda delar på Hemnets plattform, samt tydliggör visningsdatum. Som ett resultat bidrar Plus och Premium med en genomsnittlig ökning om upp till 55 procent i visningar per annons och 30 procent högre antal klick till ansvarig fastighetsmäklare. Figuren nedan illustrerar kumulativa dagliga visningar för Bas respektive Plus/Premium.

Dagliga visningar

Genomsnittligt antal visningar per dag efter publiceringsdatum (kumulativa).



5)

1) Swedbank, Nordea, Handelsbanken, SEB, SBAB (baserat på lånevolym). Källa: Svenska bankföreningen, januari 2021.

2) OC&C. Undersökning baserat på svar till "På en skala 1 till 5, hur skulle du betygsätta <plattform> på följande kriterier?", från 579 respondenter för Hemnet.

3) OC&C. Undersökning baserat på svar till "Hur troligt är det att du skulle rekommendera <plattform> till en vän eller kollega?", från 579 respondenter för Hemnet.

4) Bolagsinformation, OC&C.

5) Baserat på bostadsannonseringar mellan 1 augusti 2020 och 31 januari 2021.

Verksamhetsbeskrivning

När en bostad ska annonseras kan säljare välja mellan följande paket:

Hemnet Bas (baserbjudande) – Tillgänglig och synlig på Hemnet. Ett erbjudande som inkluderar en bostadsannons och tillgång till statistik relaterad till bostadsannonser genom Säljkollen.

Hemnet Plus – Syns mer på Hemnet. Ett erbjudande som ökar annonsens synlighet på Hemnet, både på resultatlistan och specifikt för bostadsköpare som letar efter liknande bostäder. Detta paket inkluderar även 50 procent rabatt på Raketen, en värdeskapande tilläggstjänst som beskrivs nedan. Konverteringen av Hemnet Plus var 15 procent av nypublicerade bostadsannonser under januari 2021.

Hemnet Premium – Maximerad synlighet på Hemnet och social media. Ett erbjudande som maximerar annonsens synlighet på Hemnet. I detta paket ingår även en Raketen utan extra kostnad, samt marknadsföring på sociala medier. Hemnet Premiums konverteringsgrad var 5 procent av nypublicerade bostadsannonser januari 2021.

Utöver marknadsföringspaketen erbjuder Hemnet även merförsäljningsprodukten Raketen, vilken ofta används innan den första visningen för att locka fler potentiella köpare:

Raketen – ger säljaren möjlighet att tillfälligt placera bostadsannonsen högst upp på resultatlistan på Hemnet, vilket ökar antalet visningar signifikant och bidrar med ett momentum för att driva konkurrens. Priset för Raketen varierar för närvarande beroende på antalet dagar som en säljare vill visas högst upp i Hemnets resultatlista samt

priset och den geografiska platsen för bostaden. Raketens konverteringsgrad var 14 procent av nypublicerade bostadsannonser under januari 2021.

I händelse av utebliven försäljning har Hemnet utvecklat en återpubliceringsprodukt, Förnya Annons, som gör det möjligt för säljare att starta om all statistik kopplad till bostadsannonser och komma tillbaka till toppen av flödet:

Förnya Annons – säljare kan förnya en annons och placera den högst i resultatlistan, vilket ökar möjligheten för en försäljning. Denna funktion används för att ge bostadsannonsen en andra chans och används ofta i början av högsäsongen för bostadstransaktioner. Förnya Annons har visat sig vara mycket effektivt, då 74 procent av bostadsannonserna som förnyades i oktober 2020 hade blivit sålda per februari 2021. Förnya Annons konverteringsgrad var 12 procent av nypublicerade bostadsannonser under januari 2021. Produkten utnyttjas i högre utsträckning efter traditionella semesterperioder, så som efter jul och nyår, och efter sommaresemestrar.

Hemnets starka produktutbud för bostadssäljare har gjort att Bolaget rankas högst bland sina konkurrenter på bostadssäljares nio viktigaste kriterier: 1) intuitiv och lättanvänd hemsida, 2) trovärdigt varumärke, 3) prisvärdhet, och 4) kvalitet/kvantitet på potentiella prospekt.¹⁾ Detta har lett till att Bolaget har ett NPS på +31, att jämföra med lokala konkurrenters genomsnitt på -43.²⁾ Vidare menar mer än 80 procent av bostadssäljare att Hemnet är deras förstaval vid en bostadsförsäljning.³⁾ 90 procent av säljare tycker att marknadsplatser online är prisvärda eller saknar uppfattning i frågan⁴⁾, och 62 procent kommer inte ihåg hur mycket de betalade eller tror att de inte betalade något alls.⁵⁾

Hemnet Bas	Hemnet Plus	Hemnet Premium
Basannonsering på Hemnet	Allt i Hemnet Bas	Allt i Hemnet Plus
+	+	+
✓ Basannonsering på Hemnet	✓ Resultatlista: stora bilder	✓ Resultatlista: prioritet från dag 2
	✓ Resultatlista: öppna visningstider	✓ Resultatlista: miniatyrbilder
	✓ Prioritet bland liknande annonser	✓ Social media-kampanj
	✓ 50 % rabatt på Raketen	✓ 1 gratis Raketen

1) OC&C. Undersökning baserat på svar till frågan: "På en skala 1 till 5, hur skulle du betygsätta <plattform> på följande kriterier?", från 723 respondenter för Hemnet.

2) OC&C. Undersökning baserat på svar till frågan: "Hur troligt är det att du skulle rekommendera <plattform> till en vän eller kollega?", från 723 respondenter för Hemnet.

3) NEPA Konsumentrapport Q4 2020.

4) OC&C. Undersökning baserad på 281 respondenter.

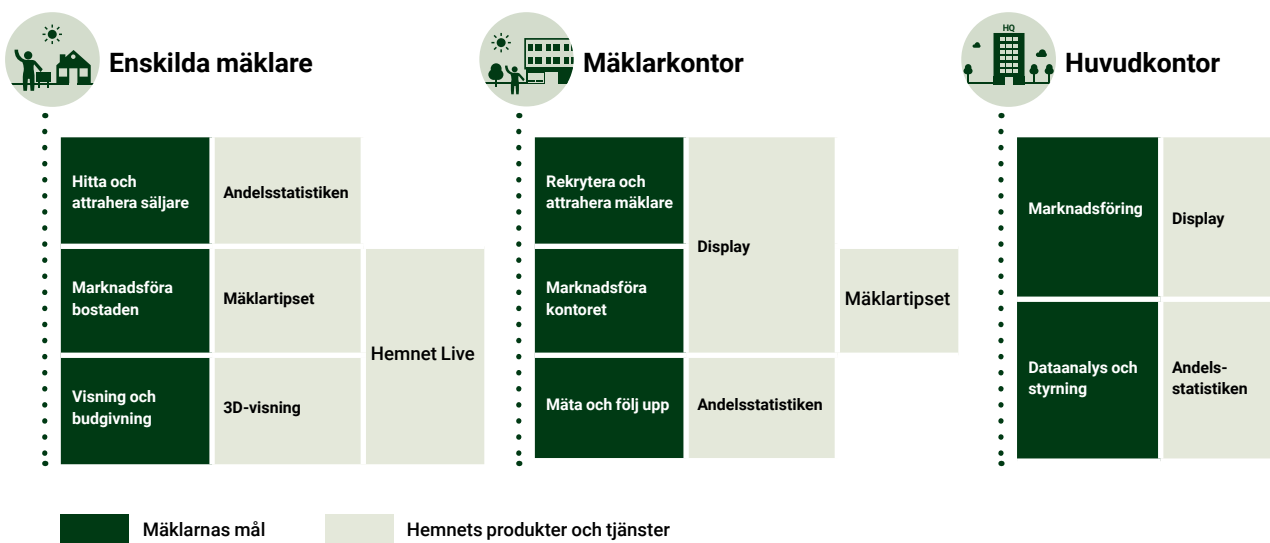
5) OC&C. Undersökning baserad på 744 respondenter.

Produktutbud för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare är Bolagets viktigaste samarbetspartners eftersom de hanterar publiceringen av bostadssäljares objekt på Hemnet. Hemnet har starka partnerskap på olika nivåer i branschen: enskilda fastighetsmäklare, fastighetsmäklarkontor och huvudkontor. Cirka 7 000¹⁾ fastighetsmäklare använder Hemnet. Vidare har Hemnet cirka 2 000²⁾ fastighetsmäklarkontor och 15^{3), 4)} mäklarfirmer/huvudkontor som partners. Vid en bostadsannonsering erhåller mäklarkontoret en del av annonseringsavgiften som en administrationsersättning, samt en provisionsbaserad ersättning från merförsäljning av Hemnets

värdeskapande tilläggstjänster (där det finns ett provisionsavtal) från Hemnet. Hemnet strävar efter att utbilda och informera fastighetsmäklare om fördelarna med Bolagets olika produkter och tjänster, så att de har rätt förutsättningar att ge relevant och effektiv rådgivning till sina kunder.

Hemnet förser fastighetsmäklare med kostnadseffektiv publicering, varumärkesbyggnad, analysverktyg, och tillgång till hela den svenska köpmarknaden. Hemnets produkterbjudande till fastighetsmäklarbranschen har utvecklats för att uppfylla ett brett behov hos fastighetsmäklarna. Några av dessa behov illustreras nedan.



Hemnet Business, ett månatligt prenumerationspaket, är kärnan i erbjudandet för fastighetsmäklarkontor och lanserades i september 2018. Produkten blev snabbt framgångsrik och nådde en penetrationsnivå på 33 procent under den första lanseringsmånaden och 85 procent i december 2020. Hemnet förbättrar kontinuerligt Hemnet Business genom att lägga till nya produkter och funktioner, inklusive video, 3D- och live-visningar. Produkten säljs som en månatlig prenumeration och möjliggör för fastighetsmäklare att marknadsföra sitt

varumärke och analysera deras prestation. Varje Hemnet Business-annonsering är marknadsföring för fastighetsmäklarkontoren eftersom deras logotyper visas i annonserna.



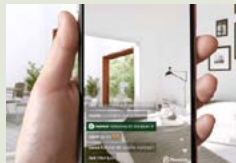
Förutom ökad varumärkessynlighet förser Hemnet Business mäklare med kraftfulla analysverktyg och ytterligare värdefulla funktioner som är utvecklade för att få fler visningar och förbättra den visuella upplevelsen för potentiella köpare.

1) Bolagsinformation.

2) Bolagsinformation.

3) Bolagsinformation.

4) Huvudkontoren med över 1 procent marknadsandel.

Hemnet Business	
Prenumerationsprodukter	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Varumärkesexponering på resultatlistan</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Andelstatistiken: analysverktyg</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Förbättringar av bostadsannons och Hemnet Live</p>  </div> </div>
Övriga mäklarprodukter	<p>Mäklartipset</p> <p>Syns på toppen av resultatlistan (plats 1). Platserna är begränsade och säljs årligen</p>
Reklamprodukter	<p>Display- & Nativeprodukter</p> <p>Fastighetsmäklare är en av de viktigaste kunderna för displaymarknadsföringsintäkter</p>

Mäklartipset är ett annat kraftfullt marknadsföringsverktyg som flyttar bostadsannonserna till toppen av Hemnets resultatlista inom en specifik geografi för att säkerställa maximal exponering. Fastighetsmäklarens profilbild och mäklarbyråns logotyp visas i bostadsannonserna. Mäklartipset är en exklusiv mäklarprodukt med ett begränsat antal platser som årligen säljs efter principen "först till kvarn".

Hemnets starka produktutbud för fastighetsmäklare har lett till att Bolaget har ett NPS på +74, att jämföra med lokala konkurrenters genomsnitt på -45.¹⁾

Produktutbud för bostadsutvecklare

Hemnet är den självklara plattformen för att nå konsumenterna som letar efter en ny bostad. Tillgången till relevanta köpare är avgörande för bostadsutvecklare eftersom de vill ha ett kostnadseffektivt sätt att marknadsföra sina nybyggda projekt för att minska risken i sin investering. Den huvudsakliga skillnaden för bostadsutvecklare i förhållande till andra bostadssäljare är att deras försälj-

ningsprocess börjar innan det finns en bostad att se eller besöka. Dessutom finns det ofta flera likadana fastigheter att sälja, och därmed annonserar bostadsutvecklare ofta ett brett utbud av bostäder i kommande projekt.

Hemnets nuvarande produktutbud för bostadsutvecklare är ett årligt prenumerationspaket som består av projektannonser som innehåller information och varumärke för projektet som helhet, samt för bostadsutvecklaren. Vidare innehåller en projektannons ett antal annonser där bostadsutvecklarna kan välja vilka bostäder inom projektet de vill framhäva för potentiella köpare när dessa söker efter sitt nya hem på Hemnet. Detta gör det möjligt för bostadsutvecklare att välja olika bostäder inom projektet de vill marknadsföra extra mycket beroende på var de befinner sig i sin försäljningsprocess.

För de större bostadsutvecklarna ingår ett obegränsat antal projektannonser och fem framhävida bostadsannonser i ett prenumerationspaket, vilket debiteras genom en fast kostnad på årsbasis. Hemnet har de fem största bostadsutvecklarna, baserat på intäkter, som kunder.²⁾

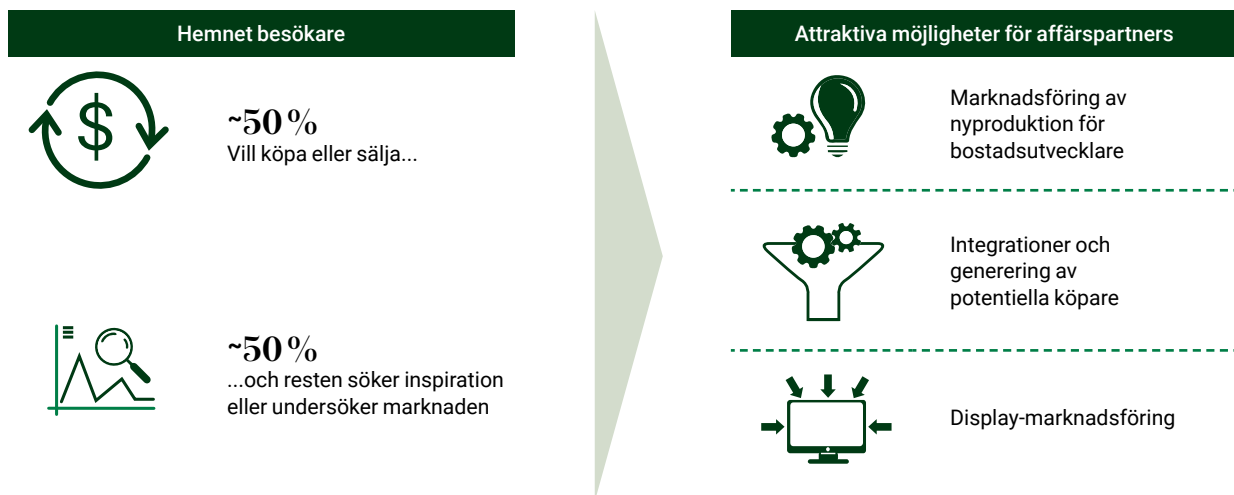
1) OC&C. Undersökning baserat på svar till frågan: "Hur troligt är det att du skulle rekommendera <plattform> till en vän eller kollega?", från 49 respondenter.

2) Baserat på omsättning 2019 (Peab, Skanska, Veidekke, JM, Sernekke). Källa: Byggföretagen.

Produktutbud för övriga affärspartners

Hemnet är förstahandsvalet för konsumenter när de ska köpa eller sälja en bostad, vilket gör Bolaget väl positionerat för att kunna erbjuda reklamlösningar för annonsörer med angränsande produktutbud. Cirka 50 procent av Hemnets besökare överväger antingen att köpa eller sälja en bostad och har därmed en stark köpkraft, medan resterande besökare letar efter inspiration eller undersöker

marknaden.¹⁾ Hemnet ligger långt före sina nationella konkurrenter och har mer än 60 miljoner besök per månad.²⁾ Eftersom Hemnet når såväl en stor del av den svenska befolkningen i allmänhet som aktiva köpare och säljare av bostäder kan Bolaget erbjuda produkter, inklusive breda marknadsföringskampanjer, sponsrade artiklar och integrationer.



Hemnet lägger stor vikt vid att ha reklam innehåll som är av hög kvalitet och hög relevans för användarna. Detta uppnås genom att upprätthålla en hög CPM³⁾, ett relativt lågt antal programmatiska annonser och begränsat antal reklamtyper. Bolaget anser att relevant reklam kommer att förbättra användarupplevelsen och avkastningen på affärspartnerns investeringar på plattformen jämfört med generell reklam. Genom att kombinera miljön, datakvaliteten och det höga antalet besök blir Hemnet ett varumärkessäkert, relevant och kostnadseffektivt alternativ jämfört med såväl breda annonsplattformar som mindre nischade alternativ.

Hemnets reklamprodukter kan delas in i tre huvudkategorier: Displayprodukter, Native-format och integrationer. Bolagets primära kunder är företag som specifikt är

intresserade av bostadsmarknaden, exempelvis fastighetsmäklare och bostadsutvecklare, samt banker och försäkringsbolag.

Display

Hemnet erbjuder standardiserade visningsformat som är enkla att sälja. De flesta av Hemnets displayprodukter är riktade mot en nationell marknad. De viktigaste försäljningsargumenten för Hemnets reklam erbjudande är relevans, sammanhang och målgrupper med avsikt att genomgå en bostadsaffär vilket förstärks av Hemnets låga annonstäthet. Detta möjliggör en konsekvent avkastning för annonsörerna trots det begränsade utbudet av annonsplatser.

1) Baserat på en undersökning av Bolaget, genomsnitt mellan januari 2020 och februari 2021.

2) Google analytics, januari – december 2020.

3) CPM = Kostnad per tusen visningar.

Verksamhetsbeskrivning

Native

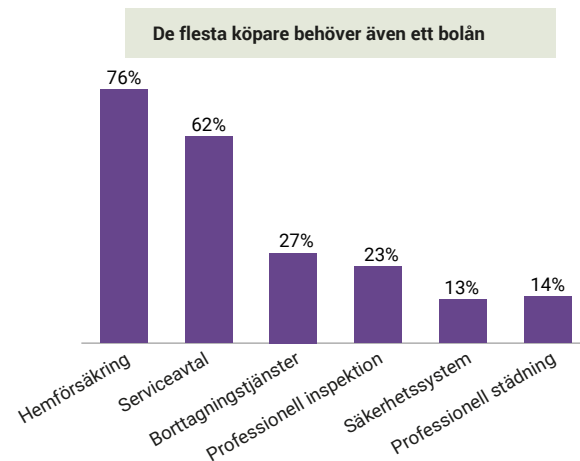
Hemnet är väl positionerat för att erbjuda "native"-reklamprodukter till sina kunder. Eftersom cirka 50 procent av användarna besöker Hemnet för inspiration och för att analysera marknaden är den genomsnittliga tiden som spenderas på Hemnet hög, vilket gör Bolagets plattform relevant för inspirerande och informativa artiklar och sponsrat innehåll. För några av de populära artiklarna som publicerats av annonsörer har Hemnet, när det gäller exponering, visat sig vara konkurrenskraftigt även jämfört med rikstäckande media i Sverige. Syftet med Hemnets native-produkter är att hjälpa annonsörer att gå från kundkännedom till att bygga relationer med potentiella kunder och skapa emotionell inverkan.

Integrationer

Hemnet har under flera år arbetat för att tillhandahålla djupare integrationer som gör det möjligt för annonsörer att inte bara sälja sitt varumärke utan också nå högintensiv trafik eller potentiella kunder som är redo att agera på deras erbjudande. Ett sådant exempel är bolånekalkylen som de fem största bankerna och ett ökande antal mindre banker i Sverige prenumererar på. Kalkylatorn är inte bara ett sätt för banker att konvertera köpare eller säljare som aktivt letar efter ett bolån, utan är också relevant för besökare som vill förstå sin budget eller är i behov av ett lån. Kombinationen av användarvärde och annonsörsvärde är kärnan i många av Hemnets reklamprodukter, men detta gäller särskilt Hemnets integrationserbudanden. Enligt OC&C finns det ett flertal områden som är relevanta för Hemnet och det finns potential att ytterligare utöka utbudet av integrationserbudanden som skapar värde för både annonsörer, köpare och säljare.

Köpare – byte av leverantör av hushållstjänster vid flytt

När du köpte och flyttade in i din bostad, vilken av följande tjänster köpte du (n=606)?



Källa: Bolagsinformation och OC&C.

Produktutveckling

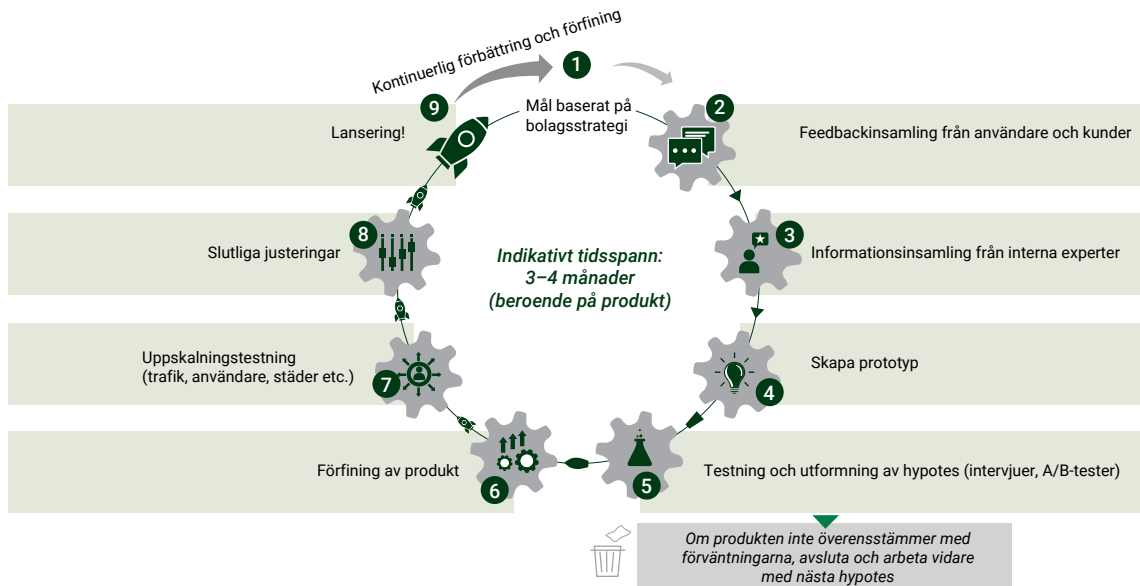
Produktutveckling är en central del av Hemnets verksamhet för att kunna bibehålla sin konkurrenskraft. Hemnet har en bevisad förmåga av att vara ledande inom innovation på bostadsmarknaden under mer än 20 år.¹⁾ Genom ständiga förbättringar ger Bolaget alla intressenter en mer tillgänglig, effektiv och aktiv bostadsmarknad. Cirka 50 procent av Bolagets anställda under 2020 arbetade med produktutveckling för att säkerställa att Hemnet kan leverera på sin strategi.

Hemnet har en kundorienterad produktutvecklingsorganisation som är uppdelad efter de viktigaste målgrupperna: Konsumenter, Säljare, Fastighetsmäklare och Övriga affärspartners för att säkerställa kontinuerligt fokus på att utveckla produkter som skapar värde för dessa grupper.

Som en del av strategiimplementeringen har Hemnet en produkthorisont på tre år som är uppdelad i årliga mål. För att omvandla de årliga målen till konkreta initiativ har Hemnet kvartalsvisa produktplaneringssessioner. Kvartalsplaneringar har sin utgångspunkt i bolagsstrategin som i sin tur föds av insikter som produktteamen kontinuerligt samlar in från marknaden och de viktigaste målgrupperna. Varje kvartal anordnas sedan en genomgång med alla interna intressenter där nya potentiella produkter, mål och fokus bedöms. Dessa projekt prioriteras sedan under produktutvecklingsmöten där produktchefer, utvecklare och tekniska chefer deltar och ger sin syn på prioritering, och CPO har beslutmandat. Bolagets budget, affärsplan, erhållen feedback samt en bedömning av målen och nyckelresultaten är väsentliga faktorer vid utvärderingen av vilka projekt som ska prioriteras under det kommande kvartalet.

1) Bolagsinformation.

När Hemnet har fattat ett beslut att utveckla en produkt eller fokusera på ett specifikt mål, följer utvecklingsprocessen vanligtvis stegen som illustreras nedan:

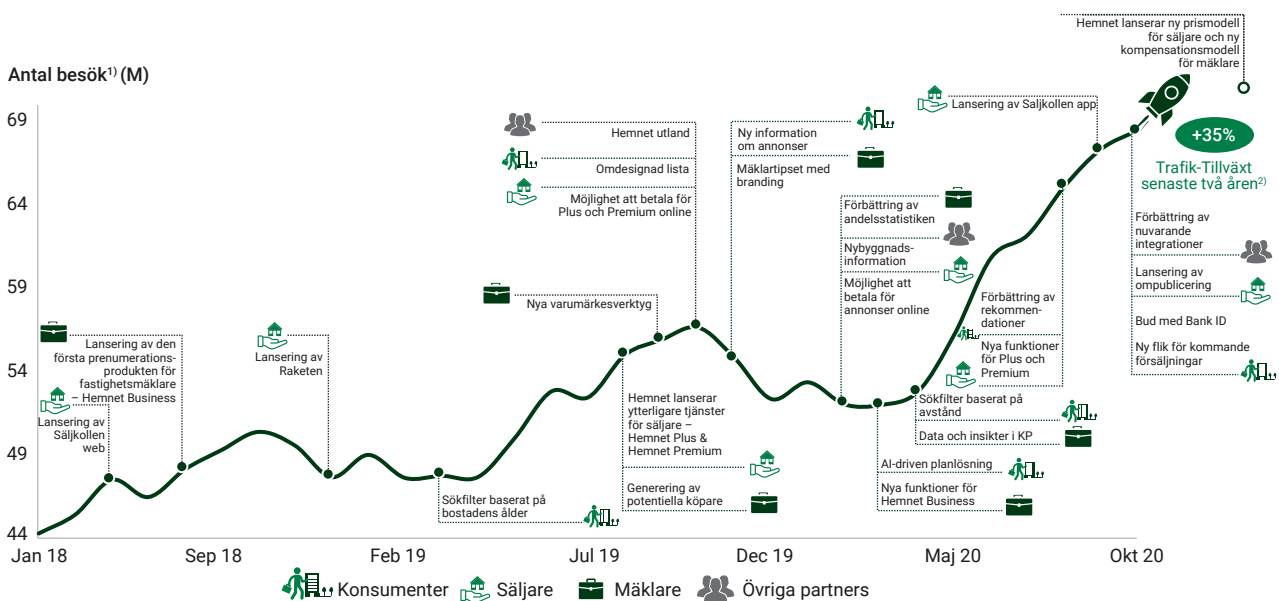


Om produkten inte överensstämmer med förväntningarna under något av stegen ovan, slutar teamen arbeta vidare på den hypotesen och processen börjas om. Hemnet strävar efter att snabbt testa resultatet hos nya produkter för att använda resurserna effektivt.

Utöver den normala processen har Hemnet också halvårsvisa "experimentveckor" där anställda kan arbeta med egendesignade projekt. Experimentveckor har resulterat i ett antal viktiga innovationer för Hemnet, inklusive

AI-baserad presentation av en bostads planritning, förmåga att söka efter bostäder i närheten av vatten och möjligheten att se de mest klickade annonserna på Hemnet.

Hemnet har en bevisad förmåga av att kontinuerligt släppa innovativa nya produkter och produktfunktioner för att förbättra besöks- och kundengagemang och funktionaliteten av plattformen. Utvalda funktioner och produktlanseringar under 2018 till 2020 illustreras nedan.



1) Rullande snitt 6 månader.
2) Per november 2020.

Verksamhetsbeskrivning

Som ett specifikt exempel på Hemnets förmåga att reagera på en potentiellt föränderlig marknad utvecklades och lanserades Hemnet Live, en tjänst för online-visningar, år 2020 med bara 10 dagar från conceptualisering till dess att produkten var lanserad. Detta exempel visar på effektiviteten i Hemnets agila teamuppsättning, vilken möjliggör snabbt beslutsfattande och minimerar tiden det tar för produkten att nå marknaden.

Affärsmodellen ur ett hållbarhetsperspektiv

Kärnan i Bolagets affärsmodell är att registrerade fastighetsmäklare förmedlar erbjudandet om annonsering på Hemnet till bostadssäljare. Tack vare Hemnets antal besök får bostadssäljare en stor exponering av bostaden de ska sälja mot den största och mest relevanta publiken i Sverige, samtidigt som mäklarna får ett effektivt sätt att marknadsföra det objekt de fått i uppdrag att sälja. Bostadsköpare och personer som följer bostadsmarknaden får tillgång till de flesta tillgängliga bostäder till salu i Sverige och tack vare det stora antalet besökare på plattformen är Hemnet en attraktiv annonsplats för de som vill nå dessa målgrupper. Hemnets affärsmodell får därmed påverkan på omvärlden i ett antal dimensioner och den påverkan kan innebära risker och möjligheter.

En rättvis marknadsplats

Som en marknadsplats där säljare och köpare möts tar Hemnet ansvar för att säkerställa att såväl köpare som säljare och fastighetsmäklare på likvärdiga villkor får tillgång till bostadsmarknaden. Hemnet strävar efter att erbjuda en användarupplevelse i världsklass, vilket innebär höga krav på kvalitet och rättvisande information i bostadsannonserna. Det är exempelvis viktigt att gemensamma regler gäller för samtliga mäklare som lägger ut bostadsannonser på plattformen.

Hemnet som annonsplats

Annonsförsäljning är en viktig inkomstkälla för Hemnet. Hemnet är en nischad räckviddssajt med en premiumupplevelse där annonsörer förväntar sig att exponeras i en miljö som är relevant för deras målgrupper. För att säkerställa detta har Hemnet identifierat ett antal branscher/grupper som inte tillåts annonsera på plattformen. Exempel på sådana branscher och sådant innehåll är spelbranschen (såsom casino och vadslagning), politisk och åsiktsreklam och alkohol med mera.

Hemnet som arbetsplats

Hemnets företagskultur kännetecknas av en ständig strävan efter att förfina och förbättra Bolagets produkter och tjänster och de anställda drivs av en ömsesidig passion för hem. Hemnets ledning anser att överlägsen

användarupplevelse endast kan skapas med engagerade och nöjda medarbetare. För att affärsmodellen ska fungera måste Hemnet behålla och attrahera kompetent personal som kan driva plattformen och fortsätta att utveckla kundutbudet. Därför är det viktigt att Hemnet är en arbetsplats där medarbetarna trivs, är motiverade och vill stanna och som ny kompetent personal attraheras till. Några av fokusområdena för att säkerställa anställdas tillfredsställelse är effektiv och transparent intern kommunikation samt hälsa och välbefinnande. Varje vecka följer Bolaget upp de anställdas tillfredsställelse och engagemang genom ett digitalt verktyg. Medarbetarundersökningarna visar att företagets anställda är mycket nöjda med att arbeta på Hemnet.

Anti-korruption

Hemnets verksamhet bedrivs utifrån starka etiska principer och ansvar som genomsyrar alla delar av verksamheten. Hemnets anställda är engagerade i marknadsförings- och relationsbyggande aktiviteter. Detta är en naturlig del av hur långvariga relationer skapas och bibehålls, men det är av yttersta vikt att denna typ av processer är förenliga med lagar och förordningar. Hemnets anställda utbildas därför i att fatta trovärdiga beslut efter gott omdöme, vilket är en viktig del av Bolagets uppförandekod.

Kundernas integritet

Som en av Sveriges största och mest besökta digitala plattformar har Hemnet tillgång till stora mängder data. Utöver att den information som publiceras kan innehålla uppgifter som indirekt kopplas till en individ, skapar den stora mängden trafik 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 i Hemnets verksamhet – är Bolaget noga med att den publicerade informationen inte uppfattas som ett integritetsintrång. Hemnet värdesätter det faktum att besökare ska känna sig säkra i hur Bolaget behandlar uppgifterna som samlas in via cookies.

Bolaget bedriver sin verksamhet med respekt för integritet för de personer vars uppgifter behandlas av Hemnet och det finns områden inom Bolagets verksamhet där GDPR tillämpas till fullo. Hemnet har dock ett undantag från GDPR-tillämpningen på Hemnets kärnverksamhet eftersom all behandling av uppgifter i samband med publicering av information på Hemnet regleras av svensk grundlag. Sekretess är en integrerad del av Hemnets verksamhet och kultur. En verksamhetsmodell för att efterleva GDPR har utvecklats och implementerats för att Hemnet ska kunna följa GDPR.



Ekonomisk hållbarhet

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 sina ägare.

Genom gediget arbete med Bolagets årliga affärsplan och en budget som övervakas varje månad planerar och följer Hemnet noggrant sin ekonomiska ställning för att säkerställa ekonomisk sundhet. Bolaget övervakar utvecklingen av sin verksamhet dagligen och gör justeringar i sin verksamhet för att leverera enligt affärsplanen och budgeten.

Strategiskt samarbete

Hemnet har en rad strategiska samarbeten med annonsörer och övriga affärspartners. Fastighetsmäklare, bostadsutvecklare och banker är några av Bolagets viktigaste partners, tillsammans med företag som väljer att annonsera med Hemnet.

Hemnet hanterar, stärker och utvecklar sina viktigaste strategiska partnerskap dagligen. Hemnet bygger till exempel sin verksamhet tillsammans med fastighetsmäklare, vars arbete med försäljning och administration av annonser på Hemnet ersätts med en administrationsersättning. Dessutom erbjuder Hemnet också alla fastighetsmäklarkontor möjligheten till provision när de säljer Hemnets tilläggstjänster till bostads säljare.

Inköp

Eftersom Hemnet huvudsakligen byggs och utvecklas internt är inköp från externa parter begränsad. Bolaget förväntar sig dock att leverantörer ska leva upp till de juridiska, etiska och moraliska krav som Hemnet ställer på sig själva.

Under 2019 upprättade Hemnet en uppförandekod för leverantörer, för att säkerställa att de principer som Bolaget följer också är tydliga för Hemnets leverantörer. Uppförandekoden för leverantörer beskriver Hemnets förväntningar på mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrup­tion.

Verksamhetsbeskrivning

Utsläpp av växthusgaser

Hemnet har genom sin helt digitaliserade tjänst en begränsad påverkan på miljön. Att minska utsläppen av växthusgaser är en viktig fråga och Hemnet arbetar aktivt för att begränsa växthusgasutsläppen genom att begränsa resor och genom att ha ett miljöperspektiv vid affärsbeslut och produktutveckling.

Bolaget använder molnbaserade IT-lösningar och lagringstjänster så mycket som möjligt för att få lägsta möjliga miljöpåverkan. För närvarande har Hemnet två huvudleverantörer när det gäller IT-lösningar, som båda bedriver ett gediget hållbarhetsarbete, inte minst när det gäller utsläpp och miljö.

Socialt ansvar

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grund för samhället. Att ha ett eget hem är avgörande för att mycket av livet ska fungera, inklusive arbete och relationer. Genom att vara Sveriges största bostadsportal spelar Hemnet en viktig roll i att hjälpa människor att på ett effektivt sätt kunna sälja och köpa hem. Detta hjälper däremot inte de som inte har tillräckliga medel för att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Bolaget har därför fokuserat sitt sociala ansvar på att stödja ett initiativ som hjälper hemlösa att få ett hyresavtal. Genom att stödja detta initiativ hoppas Hemnet på att bidra till att alla har rätt till ett eget hem och minska antalet hemlösa i Sverige.

Initiativet som Hemnet stödjer initieras och organiseras av Stockholms Stadsmission och deras verksamhet Bobyran. Målgruppen är människor som är hemlösa, har ett psykosocialt problem och behöver någon form av stöd. Genom Bobyran samarbetar Stockholms Stadsmission med ett antal fastighetsägare i Stockholms län som tillhandahåller lägenheter till personer som behöver bostäder. I samarbete med kommunens socialtjänst identifierar Stockholms Stadsmission vem som kan vara redo för att få en egen lägenhet. Bobyran stödjer i sin tur Housing First-verksamheten med hantering av lägenheten, samordning och administration och ett serviceteam som kan utföra enkelt reparationsarbete. Målet är att människor som får ett hem genom Bobyran ska kunna ta över hyresavtalet på lång sikt. Under 2020 hanterade Bobyran över 100 lägenheter.

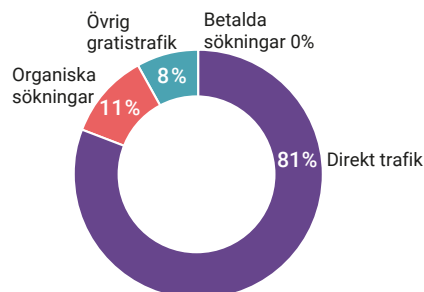
Marknadsföring och försäljning

Hemnets marknadsförings- och försäljningsstrategi gentemot bostadssäljare fokuserar på att bygga en smidig kundupplevelse på plattformen, vilket ska göra det enklare för säljare att välja tilläggstjänster när bostadsannonsen är aktiv. När en bostadsannons är aktiv fokuserar Bolaget på merförsäljning av tilläggstjänster. När bostäderna läggs upp av fastighetsmäklare utgör fastighetsmäklarna innehållsskapare samt en viktig marknadsförings- och försäljningskanal för Hemnet. Att arbeta nära och bygga relationer med fastighetsmäklare är därför en viktig del i försäljningen, eftersom de vanligtvis introducerar Hemnets produktutbud för bostadssäljarna i första steget av sin resa och är med genom hela processen, inklusive vid marknadsföring av Hemnets produkter.

Eftersom bostadsbranschen är relationsdriven har Hemnet ett säljteam dedikerat till fastighetsmäklare och bostadsutvecklare samt ett separat säljteam dedikerat till övriga annonsörer. Båda dessa team fokuserar på att bygga långsiktiga och varaktiga relationer.

Med tanke på Hemnets redan starka marknadsposition och höga antal besök har Bolaget historiskt inte prioriterat köpt marknadsföring för att driva trafik till plattformen. Som framgår av diagrammet nedan var 100 % av trafiken på Hemnet under 2020 från gratisällor som direkt trafik, organisk sökning och sociala medier.

Trafikkällor (2020)



Informationsteknik och data

Hemnet är ett data- och teknikdrivet företag. Agila produktutvecklingsmetoder och strävan efter innovation är en grundpelare inom Bolaget. All programvara som utvecklats för att driva Hemnets huvudsakliga tjänster har utvecklats internt, av antingen anställda eller konsulter.

Säkerhet är en viktig aspekt inom Hemnets IT-strategi. Leverans av säkra och högkvalitativa tjänster till kunder är ett prioriterat område. Hemnets tillgångar skyddas mot oavsiktlig eller obehörig åtkomst, ändring eller förstörelse under lagring, överföring och spridning. Hemnets informationssäkerhetsarbete syftar till att säkerställa att kommunikationsnätverk, system och klientenheter skyddas mot intrång och obehörig användning, stöld eller skada och fel. Dessutom har Bolaget riktlinjer för hur medarbetare ska hantera exempelvis incidenthantering, kontinuitetsplanering, upphandling och utveckling samt extern verksamhet och service.

Immateriella rättigheter

Hemnets marknadsplats verkar under ett varumärke. Att bygga och underhålla detta varumärke är en viktig del av Bolagets strategi och Hemnet är i viss mån beroende av förmågan att skydda sitt varumärke genom varumärkesregistreringar och domänregistreringar. Hemnets varumärke är välkänt och Bolaget har skyddat sina domäner och varumärken genom nationella och internationella varumärkesregistreringar, samt genom registrering av relevanta domännamn relaterade till dess varumärken. Följaktligen anser Hemnet att Bolaget har byggt upp en omfattande portfölj med registrerade varumärken och domännamn.

Fastigheter och hyresavtal

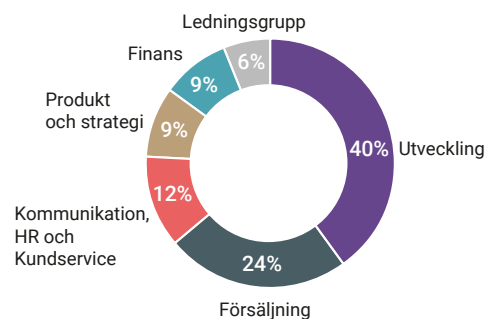
Hemnet äger inga fastigheter. Per den 31 december 2020 hyrde Bolaget ett kontor i Stockholm och kontorsplatser i Göteborg. Per den 31 december 2020 uppgick bolagets nyttjanderättstillgångar hänförliga till hyrda kontor till 12,7 miljoner kronor.

Anställda

Antalet anställda har växt från 83 år 2018 till 92 år 2019 och 108 år 2020. Tillväxten i antal anställda är ett resultat av ett ökat fokus på att bli ett ledande produktföretag, delvis genom anställningar inom Utveckling och Produkt och strategi.

Majoriteten av Hemnets anställda arbetar inom utveckling och försäljning, och diagrammet nedan illustrerar fördelningen per funktion bland Hemnets anställda. Betalningar (inklusive fakturering), lönehantering och kundservice är huvudsakligen de funktioner som Bolaget outsourcar. Det har inte skett några betydande förändringar vad gäller antalet anställda sedan den 31 december 2020.

Anställda (31 december 2020)





**Utvald finansiell
information**

Utvald finansiell information

Nedan anges utvald historisk finansiell information för Koncernen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom dessa antagits av EU, årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) och reviderats av Hemnets revisor i enlighet med revisionsrapporten (RevR 5). Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information" samt

Bolagets reviderade koncernredovisningar per och för de tre åren som slutade den 31 december 2020, 2019 och 2018.

Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller redviderats av Koncernens revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller.

Koncernens rapport över totalresultat

(MSEK)	För helåret avslutat 31 december ¹⁾		
	2020 Reviderad	2019 Reviderad	2018 Reviderad
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
Övriga rörelseintäkter	1,8	2,0	1,7
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	3,9	4,2	4,1
Personalkostnader	(114,8)	(88,7)	(74,0)
Övriga externa kostnader	(245,3)	(189,0)	(166,8)
Övriga rörelsekostnader	(1,7)	(1,0)	(0,1)
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	(77,4)	(73,2)	(64,8)
Rörelseresultat (EBIT)	110,5	98,7	73,3
Finansiella intäkter	0,5	1,7	0,4
Finansiella kostnader	(24,2)	(16,8)	(25,9)
Resultat före skatt	86,8	83,6	47,7
Inkomstskatt	(19,1)	(18,0)	5,5
Årets resultat	67,7	65,6	53,2
Årets totalresultat	67,7	65,6	53,2
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare ²⁾	67,7	65,6	53,2
Minoritetsägare	-	-	-
Utdelning per aktie, SEK ³⁾	-	0,1	-

1) Hämtat från Bolagets reviderade historiska finansiella information för 2020, 2019 respektive 2018.

2) Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

3) Utdelning per aktie beräknat som bolagets totala utdelning delat med totala antalet utestående aktier.

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	Per den 31 december ¹⁾		
	2020 Reviderad	2019 Reviderad	2018 ²⁾ Reviderad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	902,8	902,8	902,8
Kundrelationer	870,1	925,5	980,9
Varumärken	241,5	241,7	241,2
Övriga anläggningstillgångar	36,0	36,2	32,6
Summa anläggningstillgångar	2 050,4	2 106,2	2 157,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20,4	26,3	24,2
Övriga kortfristiga fordringar	14,0	1,0	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,9	21,7	12,1
Kortfristiga placeringar	24,5	24,1	23,4
Likvida medel	247,1	219,4	310,7
Summa omsättningstillgångar	322,9	292,5	381,5
Summa tillgångar	2 373,3	2 398,7	2 539,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital och balanserad vinst	1 349,6	1 280,5	1 388,2
Summa eget kapital	1 349,6	1 280,5	1 388,2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	667,9	674,4	430,6
Övriga långfristiga skulder	5,7	0,3	182,8
Uppskjutna skatteskulder	234,4	247,9	257,8
Summa långfristiga skulder	907,9	922,6	871,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,6	7,8	10,0
Leverantörsskulder	10,3	13,0	11,7
Aktuell skatteskuld	12,5	18,9	8,0
Övriga kortfristiga skulder	16,4	85,5	193,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,9	70,4	56,5
Summa kortfristiga skulder	115,8	195,7	279,5
Summa skulder	1 023,7	1 118,3	1 150,8
Summa eget kapital och skulder	2 373,3	2 398,7	2 539,0

1) Hämtat från Bolagets reviderade historiska finansiella information för 2020, 2019 respektive 2018.

2) I enlighet med IFRS, inte omräknat för påverkan av IFRS 16.

Koncernens kassaflöde

(MSEK)	För helåret avslutat 31 december ¹⁾		
	2020 Reviderad	2019 Reviderad	2018 ²⁾ Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	110,5	98,7	73,3
Justering poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av tillgångar	77,4	73,2	64,8
Resultat avyttring anläggningstillgångar	(0,0)	-	-
Erhållen ränta	0,1	0,1	0,1
Betald ränta	(23,4)	(20,2)	(15,7)
Betald inkomstskatt	(39,0)	(16,9)	(18,1)
Summa förändringar rörelsekapital	1,3	3,9	(13,4)
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten	127,0	138,8	91,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	(6,0)	(9,9)	(6,2)
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	(1,0)	(0,9)	(0,9)
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0,0	-	-
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	(7,0)	(10,8)	(7,1)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	285,7	262,4
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-	(125,0)	-
Nyemission	4,1	1,5	1,5
Inlösen av aktier	(2,7)	(50,0)	(1,3)
Amortering av leasingskuld	(7,0)	(6,0)	-
Amortering av lån och tilläggsköpeskilling	(86,7)	(325,6)	(169,8)
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	(92,3)	(219,2)	92,8
Kassaflöde för perioden	27,7	(91,3)	176,7
Likvida medel vid årets början	219,4	310,7	134,0
Likvida medel vid årets slut	247,1	219,4	310,7

1) Hämtat från Bolagets reviderade historiska finansiella information för 2020, 2019 respektive 2018.

2) I enlighet med IFRS, inte omräknat för påverkan av IFRS 16.

Utvald finansiell information

Nyckeltal för Koncernen

Bolaget tillämpar Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (ESMAs) riktlinjer för alternativa nyckeltal i Prospektet. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, pålitliga och jämförbara, och därigenom främja deras användbarhet. 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 bolag.

IFRS-nyckeltal

(MSEK)	För helåret avslutat 31 december ¹⁾		
	2020 Reviderad	2019 Reviderad	2018 Reviderad
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
Årets resultat	67,7	65,6	53,2

1) Hämtat från Bolagets reviderade historiska finansiella information för 2020, 2019 respektive 2018.

Alternativa nyckeltal inte definierade i enlighet med IFRS

(MSEK om inte annat anges)	För helåret avslutat 31 december		
	2020	2019	2018
Omsättningstillväxt (%)	22,4 %	19,1 %	17,6 %
EBITDA-marginal (%)	34,5 %	38,7 %	37,0 %
Justerad EBITDA	202,1	171,9	138,1
Justerad EBITDA-marginal (%)	37,1 %	38,7 %	37,0 %
Rörelsemarginal (%)	20,3 %	22,2 %	19,6 %
Nettoskuld	415,1	521,4	471,3
Nettoskuld / EBITDA, ggr	2,2	3,0	3,4
Nettoskuld / Justerad EBITDA, ggr	2,1	3,0	3,4
Utdelning / Årets resultat (%)	–	190 %	–
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,6
Soliditet (%)	56,9 %	53,4 %	54,7 %
Fritt kassaflöde	182,3	165,0	117,6
Kassagenerering (%)	97,0 %	96,0 %	85,2 %
Genomsnittlig intäkt per publicerat objekt (ARPL), SEK	1 760	1 414	1 079

Utveckling av nettoomsättning och antal publicerade objekt per kvartal

(MSEK, om inte annat anges)	2020			
	Q4	Q3	Q2	Q1
Nettoomsättning	142,7	141,9	144,1	115,3
Antal publicerade objekt (tusental)	40,4	49,5	52,6	46,8

(MSEK, om inte annat anges)	2019			
	Q4	Q3	Q2	Q1
Nettoomsättning	116,3	111,4	122,4	94,4
Antal publicerade objekt (tusental)	37,1	49,8	54,7	43,4

Avstämning alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Vissa uppställningar och analyser som presenteras inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara definierade IFRS-mått, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet samt förmåga att återbetala skulder och investera i verksamheten. Företagsledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest

direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och skapat värde. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS. De alternativa nyckeltalen som rapporteras behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag. Avstämningarna presenteras i tabellerna nedan.

(MSEK)	För helåret avslutat 31 december		
	2020	2019	2018
Omsättningstillväxt (%)			
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
Omsättningstillväxt (%)	22,4 %	19,1 %	17,6 %
EBITDA-marginal			
Rörelseresultat	110,5	98,7	73,3
Avskrivningar	(77,4)	(73,2)	(64,8)
Resultat före avskrivningar, EBITDA	188,0	171,9	138,1
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
EBITDA-marginal (%)	34,5 %	38,7 %	37,0 %
Jämförelsestörande poster			
Annonsintäkter	(4,3)	-	-
Marknadsföringskostnader	13,4	-	-
Konsultkostnader	5,1	-	-
Jämförelsestörande poster	14,1	-	-
Justerad EBITDA			
EBITDA	188,0	171,9	138,1
Jämförelsestörande poster	14,1	-	-
Justerad EBITDA	202,1	171,9	138,1
Justerad EBITDA-marginal			
Justerad EBITDA	202,1	171,9	138,1
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
Justerad EBITDA-marginal (%)	37,1 %	38,7 %	37,0 %
Rörelsemarginal (%)			
Rörelseresultat	110,5	98,7	73,3
Nettoomsättning	544,1	444,4	373,1
Rörelsemarginal (%)	20,3 %	22,2 %	19,6 %
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	673,5	674,7	613,5
Kortfristiga räntebärande skulder	13,2	90,3	192,0
Likvida medel, inklusive kortfristiga placeringar	271,6	243,5	334,1
Nettoskuld	415,1	521,4	471,3
Nettoskuld / EBITDA			
Nettoskuld	415,1	521,4	471,3
Resultat före avskrivningar, EBITDA	188,0	171,9	138,1
Nettoskuld / EBITDA, ggr	2,2	3,0	3,4
Nettoskuld / Justerad EBITDA			
Nettoskuld	415,1	521,4	471,3
Justerad EBITDA	202,1	171,9	138,1
Nettoskuld / Justerad EBITDA, ggr	2,1	3,0	3,4

Avstämning alternativa nyckeltal, forts.

(MSEK)	För perioden avslutad 31 December		
	2020	2019	2018
Utdelning / Årets resultat (%)			
Utdelning	–	125,0	–
Årets resultat	67,7	65,6	53,2
Utdelning / Årets resultat (%)	–	190%	--
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	686,7	765,0	805,4
Eget kapital	1 349,6	1 280,5	1 388,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,6
Soliditet			
Eget kapital	1 349,6	1 280,5	1 388,2
Balansomslutning	2 373,3	2 398,7	2 539,0
Soliditet (%)	56,9 %	53,4 %	54,7 %
Fritt kassaflöde			
EBITDA	188,0	171,9	138,1
Minskning / (ökning) av netto rörelsekapital	1,3	3,9	(13,4)
Investeringar	(7,0)	(10,8)	(7,1)
Fritt kassaflöde	182,3	165,0	117,6
Kassagenerering			
Fritt kassaflöde	182,3	165,0	117,6
EBITDA	188,0	171,9	138,1
Kassagenerering (%)	97,0 %	96,0 %	85,2 %
Genomsnittlig intäkt per publicerat objekt (ARPL)			
Annonsintäkter	296,8	251,4	202,6
Intäkter från tilläggstjänster till bostadssäljare	36,3	10,2	0,3
Antal publicerade objekt(tusental)	189,3	185,0	188,0
ARPL, SEK	1 760	1 414	1 079

Definitioner av alternativa nyckeltal inte definierade i enlighet med IFRS

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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
ARPL (Average revenue per listing) ¹⁾	Genomsnittlig intäkt per objektannons, räknat som annonsintäkter från publicerade objekt under perioden samt intäkter från tilläggsprodukter för bostadssäljare, i förhållande till antalet publicerade objekt i perioden.	Det är ett mått som visar på Bolagets intjäningsförmåga per publicerad bostadsannons.
Omsättningstillväxt ¹⁾	Omsättningstillväxt mellan två efterföljande perioder.	Det är ett mått som används av investerare, analytiker och Bolagets ledning för utvärdering av bolagets tillväxt.
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) ¹⁾	Rörelseresultat före av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar.	Nyckeltalet möjliggör jämförelser av lönsamheten över tid oavsett av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt oberoende av skatter och bolagets finansieringsstruktur.
EBITDA-marginal ¹⁾	EBITDA i förhållande till rörelsens nettoomsättning.	Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet före av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Nyckeltalet är, tillsammans med försäljningstillväxt, en viktig komponent för att följa bolagets värdeskapande.
Justerad EBITDA ¹⁾	EBITDA plus jämförelsestörande poster.	Nyckeltalet möjliggör jämförelser av lönsamheten över tid oavsett av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt oberoende av skatter och Bolagets finansieringsstruktur. Nyckeltalet justeras också för effekten av jämförelsestörande poster för att förbättra jämförbarheten mellan olika perioder.
Jämförelsestörande poster ¹⁾	I jämförelsestörande poster ingår intäkter och kostnader som inte förväntas uppkomma regelbundet i den löpande verksamheten.	En särredovisning av jämförelsestörande poster tydliggör utvecklingen i den underliggande verksamheten och förbättrar jämförbarheten mellan olika perioder.
Justerad EBITDA-marginal ¹⁾	Justerat EBITDA i förhållande till rörelsens nettoomsättning.	Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet före av- och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar. Nyckeltalet är en viktig komponent tillsammans med försäljningstillväxt för att följa Bolagets värdeskapande. Nyckeltalet justeras också för effekten av jämförelsestörande poster, för att förbättra jämförbarheten mellan olika perioder.
Nettoskuld ¹⁾	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar.	Måttet nettoskuld används för att följa skuldutvecklingen och se storleken på återfinansieringsbehovet. Eftersom likvida medel kan användas för att betala av skulder med kort varsel, används nettoskuld istället för bruttoskuld som mått på den totala lånefinansieringen.
Nettoskuld / (Justerad) EBITDA ¹⁾	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar per balansdagen i förhållande till rörelseresultat ökat med avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar (EBITDA) för de senaste tolv månaderna.	Nyckeltalet är en skuldkvot som visar hur många år det skulle ta att betala av Bolagets skuld, förutsatt att dess nettoskuld och (Justerad) EBITDA är konstanta och utan hänsyn tagen till kassaflöden avseende räntor, skatter och investeringar.

1) Alternativa nyckeltal i definitionslistan.

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS, forts.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Utdelning / Årets resultat ¹⁾	Utdelning i förhållande till Årets resultat.	Nyckeltalet är viktigt för att visa hur stor del av det underliggande resultatet som delas ut till aktieägarna.
Rörelsemarginal ¹⁾	Resultat efter av- och nedskrivningar i förhållande till rörelsens nettoomsättning.	Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet. Nyckeltalet är en viktig komponent tillsammans med försäljningstillväxt för att följa Bolagets värdeskapande.
Skuldsättningsgrad ¹⁾	Räntebärande skulder med avdrag för finansiella räntebärande tillgångar i relation till eget kapital.	Nyckeltalet är ett mått på relationen mellan Bolagets två finansieringsformer. Måttet visar hur stor andel det främmande kapitalet utgör i relation till ägarnas investerade kapital. Måttet återspeglar den finansiella styrkan, men också belåningens hävstångseffekt. En högre skuldsättningsgrad innebär en högre finansiell risk och en högre finansiell hävstång på investerat kapital.
Soliditet ¹⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.	Nyckeltalet speglar Bolagets finansiella ställning. God soliditet ger en beredskap att kunna hantera perioder med svag konjunktur och finansiell tillväxt. Samtidigt skapar en högre soliditet en lägre finansiell hävstång.
Fritt kassaflöde ¹⁾	EBITDA minus ökning /plus minskning i netto rörelsekapital och investeringar.	Detta mått reflekterar Bolagets förmåga att generera kassaflöden.
Kassagenerering ¹⁾	Fritt kassaflöde i förhållande till EBITDA.	Detta mått reflekterar hur effektivt bolaget utnyttjar sin investeringsverksamhet och netto rörelsekapital i förhållande till EBITDA.

1) Alternativa nyckeltal i definitionslistan.

Operationell och finansiell översikt

Detta avsnitt ska läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Utvald finansiell information", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Koncernens reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2020, 2019 och 2018, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, såsom de antagits av EU, och har reviderats av Koncernens oberoende revisorer enligt vad som anges i deras revisionsrapport som återfinns på annat ställe i Prospektet.

Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen för och utvärderingen av trender och fluktuationer i Koncernens finansiella resultat. Det historiska resultatet som inkluderats i denna operationella och finansiella översikt utgör ingen indikation på Koncernens framtida finansiella resultat. Detta avsnitt innehåller framåtriktad information. Sådan framåtriktad information baseras på antaganden och är föremål för risker, osäkerhetsfaktorer och andra faktorer, däribland de som anges i avsnittet "Riskfaktorer", vilka kan föranleda att Koncernens finansiella resultat väsentligen avviker från det finansiella resultat som anges, både uttryckligt och underförstått, i sådan framåtriktad information. Se avsnittet "Viktig information – Framåtriktade uttalanden" för ytterligare information om framåtriktad information.

Översikt

Hemnet driver Sveriges ledande¹⁾ bostadsplattform. Bolaget grundades 1998 som ett branschinitiativ och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och mäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden.

Hemnet är den bostadsplattform i Sverige som samlar flest besökare och störst utbud av bostadsannonser²⁾ på ett och samma ställe. Med överträffad trafik och ledande varumärkeskännedom är Hemnet ett av Sveriges mest erkända och trovärdiga medievarumärken³⁾ och en onlineplattform med en stor lojal bas av besökare och ett genomsnittligt besöksantal per månad på 62,5 miljoner⁴⁾. Under 2020 spenderades 64,6 miljoner timmar på Hemnet, vilket motsvarar ett genomsnitt om 38 minuter⁵⁾ i månaden per capita.

Hemnet har blivit den självklara mötesplatsen för säljare, köpare och mäklare genom att utveckla innovativa produkter som genererar högt engagemang och trafik, vilket resulterar i en effektiv bostadsaffär för alla intressenter.⁶⁾ Produktutveckling är en central del av Hemnets affär och Bolaget har en lång erfarenhet av att vara ledande inom innovation.⁷⁾ Hemnet erbjuder bostadsköpare ett omfattande utbud av bostadsannonser, transparent information om bostäder och bostadsmarknaden, samt tjänster som underlättar bostadssökande och kontaktvägar till mäklare.

Bolaget anser sig vara den mest effektiva säljkanalen för bostadssäljare. Ungefär 50 procent av Hemnets trafik består av besökare som säger sig ha en intention att hitta en ny bostad inom de närmaste sex månaderna. Hemnets höga besöksantal möjliggör för bostadssäljare att genom fastighetsmäklare marknadsföra sina bostäder till den bredaste och mest relevanta gruppen av köpare i Sverige. Utöver bostadssäljare, anser Hemnet även att plattformen är den bästa platsen för fastighetsmäklare och affärspartners att växa sin affär och nå ut till relevanta parter. Säljare, fastighetsmäklare och affärspartners stod för 60 procent, 15 procent respektive 25 procent av nettoomsättningen år 2020.

Det starka och långsiktiga partnerskapet med fastighetsmäklare i Sverige och den direkta relationen med bostadssäljare är centrala i Hemnets affärsmodell. Till skillnad från andra bostadsportaler i världen, är det bostadssäljaren som betalar annonseringsavgiften för sin bostadsannons på Hemnet. Bostadssäljarens fastighetsmäklarkontor erhåller sedan en del av avgiften som en

1) Månatliga besök på mobilwebb och dator (exklusive appar) enligt data från Similarweb under perioden januari – december 2020.

2) Exklusive aggregatörer som Booli. Källa: OC&C.

3) Hemnet är det andra mest kända lokala mediavarumärket efter SVT, och endast efter Spotify, Netflix, Google och YouTube utöver SVT bland samtliga medievarumärken i Sverige, baserat på kunders allmänna intryck och uppfattning av kvalitet på innehåll, värde för pengar, arbetsgivares varumärke, kundnöjdhet samt vilja att rekommendera varumärket: YouGov Brand Index report, september 2020.

4) Google analytics, januari – december 2020.

5) Bolagsinformation och SCB Befolkningsstatistik januari 2021. Exklusive den del av befolkningen som är under 14 år.

6) Den genomsnittliga försäljningstiden på Hemnet är cirka 22 dagar, enligt OC&C.

7) Bolagsinformation.

Operationell och finansiell översikt

administrationsersättning för alla annonser som publiceras på Hemnet, samt en provisionsbaserad ersättning för merförsäljning av tilläggstjänster om fastighetsmäklar-kontoret har ingått ett provisionsavtal. Ersättningsmodellen stärker därmed den ömsesidiga relationen mellan Hemnet och fastighetsmäklarna. Ytterligare bevis på Hemnets starka relation med fastighetsmäklarna är Bolagets ägarstruktur. Vid datumet för prospektet ägs cirka 10 procent av Hemnet av Mäklarsamfundet, där cirka 86 procent av fastighetsmäklarna i Sverige är medlemmar. Vidare ägs Hemnet till cirka 11 procent av Care of Hemnet AB (publ), i vilket aktieägarna i huvudsak utgörs av fastighetsmäklarkontor och fastighetsmäklare. Att bygga verksamheten tillsammans med fastighetsmäklarna är en väsentlig del av Hemnets affärsmodell och framgång.

Hemnet har en skalbar affärsmodell och en attraktiv finansiell profil. Hemnets finansiella profil kombinerar en stark nettoomsättningstillväxt, attraktiv lönsamhet och robust kassagenerering. Bolaget ökade nettoomsättningen med en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 21 procent och ökade justerad EBITDA med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 21 procent mellan 2018 och 2020. Bolaget upprätthåller momentum i sin tillväxt genom att kontinuerligt stärka kunderbudandet genom produktutveckling. Under tolv månadersperioden som slutade den 31 december 2020 genererade Bolaget en nettoomsättning om 544 miljoner kronor och justerad EBITDA om 202 miljoner kronor, motsvarande en EBITDA-marginal om 37 procent, samt en kassagenerering om 97 procent.

Den senaste finansiella utvecklingen

Informationen och presentationen nedan avseende Koncernens nettoomsättning baseras på Koncernens interna redovisning och representerar Koncernens preliminära förväntningar på Koncernens nettoomsättning för de tre månader som avslutades den 31 mars 2021 (första kvartalet 2021). Samtidigt som Koncernen anser att denna presentation är rimlig, kan Koncernens verkliga resultat komma att skilja sig från denna presentation och dessa skillnader kan vara väsentliga. Presentationen har tagits fram av ledningen och är ledningens ansvar och den har inte blivit granskad eller reviderad av en revisor, och investerare bör inte fästa otillbörlig tilltro till den.

Nettoomsättningen under det första kvartalet 2021 uppskattas uppvisa en årlig ökning som är i det övre spannet av Koncernens finansiella mål om 15–20 procent.

Den ökade omsättningen beror främst på (i) Koncernens fortsatta ARPL-tillväxt på grund av ökad konvertering för tilläggstjänster till bostadssäljare, samt prisjusteringar som implementerats av Bolaget i förhållande till bostadssäljare, och (ii) goda resultat avseende intäkter från affärspartners. Utöver vad som anges i detta avsnitt av Prospektet, "Operationell och finansiell översikt", har inga förändringar av väsentlig betydelse skett avseende Koncernens finansiella ställning eller handelsposition sedan den 31 december 2020.

Nyckelfaktorer som påverkar Hemnets rörelseresultat

Översikt

Koncernens resultat har påverkats och förväntas i framtiden påverkas av en rad olika faktorer. Vissa av dessa nyckelfaktorer som har haft eller kan ha en effekt på Koncernens rörelseresultat anges nedan. För ytterligare redogörelse av de faktorer som påverkar Koncernens resultat, se avsnittet "Riskfaktorer".

Nyckelfaktorerna som påverkar Koncernens rörelseresultat och som finns beskrivna i detta avsnitt av Prospektet är:

- bostadsmarknaden i Sverige;
- prissättning av Koncernens produkter och tjänster;
- förmåga att utveckla attraktiva tjänster, att anpassa sig till förändrat kundbeteende och generera intäkter från kundintresse;
- utveckling av konkurrensmiljön;
- upprätthållande av goda relationer med mäklarbranschen;
- administrations- och provisionskostnader som en del av Koncernens ersättningsmodell till fastighetsmäklare;
- makroekonomi och Covid-19-pandemin.

Bostadsmarknaden i Sverige

Koncernens affärsmodell bygger på att vara den självklara mötesplatsen för bostadsköpare och bostadssäljare. På Koncernens olika plattformar, appar och på dess hemsida samlar Koncernen ett stort antal bostadsköpare, bostadssäljare och fastighetsmäklare på en och samma plats. Koncernens affärsmodell har starka nätverkseffekter, då bostadsköpare besöker plattformen för att söka bland och utforska Koncernens omfattande utbud av bostäder, vilket i sin tur leder till att säljare annonserar sina bostäder på Koncernens plattform för att nå ut till en så stor publik som möjligt. Detta resulterar i att Koncernen blir den naturliga mötesplatsen som konsumenterna vänder sig till först när de överväger att byta bostad.

Bostadsportaler, likt den som drivs av Koncernen, har blivit en väsentlig del av processen för att söka bostad och processen för att marknadsföra en bostad genom att professionella bostadsaktörer får tillgång till en bred publik på ett kostnadseffektivt sätt. Därför påverkas även Koncernen, om än indirekt, av nedgångar på den svenska bostadsmarknaden. I mindre utsträckning har också tillgången på lån för bostadsköpare liksom den rådande räntenivån en indirekt effekt på Koncernens verksamhet. Varje avmattning på bostadsmarknaden kan leda till lägre volymer av bostadsannonser, vilket utgör den största delen av Koncernens intäkter per tjänstekategori. Varje minskning av bostadsannonser kan i sin tur leda till ett minskat antal besökare på Koncernens plattformar. Mindre trafik på Koncernens plattform på grund av en avmattning på bostadsmarknaden kan också negativt

påverka nettointäkterna från annonsörer. Omvänt kommer en högkonjunktur på bostadsmarknaden sannolikt att leda till ett högre intresse för köp och försäljning av bostäder, vilket indirekt gynnar Koncernens verksamhet.

Intäkterna från bostadsannonser är fortsatt Koncernens viktigaste inkomstkälla och trots eventuella fluktuationer på marknaden har volymen på bostadsannonser varit relativt sett stabil under de senaste åren. Koncernen hade totalt 188 012, 185 031 respektive 189 305 bostadsannonser från bostadssäljare under räkenskapsåren 2018, 2019 respektive 2020. Medan de flesta annonserna gene-

rerar en annonsavgift från bostadssäljare till Koncernen har Koncernen även avtal med bostadsutvecklare enligt vilka bostadsutvecklarna kan publicera ett obegränsat antal annonser till en fast och separat överenskommen avgift. För mer information avseende fastighetsutvecklare som kundgrupp till Koncernen, se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för fastighetsutvecklare".

Nedanstående tabell visar en fördelning av Koncernens intäkter per tjänstekategori.

Intäkt per tjänstekategori

(MSEK)	2020		2019		2018	
	Intäkt	% av summa	Intäkt	% av summa	Intäkt	% av summa
Objektsannonser	312,7	57,5 %	268,6	60,4 %	220,6	59,1 %
Tilläggstjänster	77,5	14,2 %	47,2	10,6 %	32,1	8,6 %
Reklamtjänster och övrigt	153,9	28,3 %	128,5	28,9 %	120,4	32,3 %
Summa	544,1	100,0 %	444,4	100,0 %	373,1	100,0 %

Förutom makroekonomiska förändringar på den svenska bostadsmarknaden påverkas Koncernens verksamhet också av marknadens säsongsberoende, då antalet annonser och besök på Koncernens plattform varierar mellan säsongerna. Historiskt sett har de sämre månaderna korrelerat med traditionella semestersäsonger i Sverige, främst sommarsemester i juli och juledighet i december. Vad avser säsongpåverkan per kvartal är fjärde kvartalet varje år historiskt sett det minst aktiva avseende annonsering medan det andra kvartalet varje år historiskt sett är det mest aktiva, vilket återspeglar kundbeteende på så vis att bostadsköpare och bostadssäljare är särskilt aktiva under våren med en avtagande marknadsaktivitet under tredje och fjärde kvartalet. Den lägre volymen av annonser under fjärde kvartalet har dock historiskt sett motverkats av högre genomsnittliga intäkter per annonsering. Dessutom är nettoomsättningen relativt jämn mellan kvartalen med undantag för det första kvartalet där aktiviteten historiskt sett har varit lägre. Resultatet före räntor, skatt, avskrivningar och amorteringar är nära kopplade till Koncernens nettoomsättning men påverkas också av tidpunkten för Koncernens rörelsekostnader.

Prissättning av Koncernens produkter och tjänster

Prissättning av Koncernens produkter och tjänster är en nyckelkomponent som påverkar Koncernens rörelseresultat. Koncernen har haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 20,8 % under en treårsperiod mellan räkenskapsåren 2018 och 2020, då nettoomsättningen ökade med 19,1 % från räkenskapsåret 2018 till 2019 och med 22,4 % från

räkenskapsåret 2019 till räkenskapsåret 2020. Tillväxten har fördelats över bostadsannonsering med 67,3 %, tilläggstjänster med 21,1 % och reklam och övrigt med 11,5 % av den årliga nettoomsättningstillväxten mellan åren 2018 och 2019. Under räkenskapsåret 2020 var motsvarande siffror för nettoomsättningstillväxt 44,3 %, 30,3 % respektive 25,4 % för annonsering, tilläggstjänster och reklamtjänster och övrigt.

Nettoomsättning genererad av bostadsannonsering som betalats av bostadssäljare har varit den viktigaste källan till nettoomsättning för Koncernen. Den genomsnittliga annonseringsavgift som betalats av bostadssäljare till Koncernen för bostadsannonseringen, inklusive basavgift och tilläggstjänster för annonsering, uppgick till 1 079 kronor per annonsering under räkenskapsåret 2018, 1 414 kronor per annonsering under räkenskapsåret 2019 och 1 760 kronor under räkenskapsåret 2020, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 27,7 % under nämnda treårsperiod. Fram till den 1 mars 2021 var prissättningsmodellen för basavgiften en prissättningsmodell baserad endast på utgångspriset för bostaden. Från och med den 1 mars 2021 och framåt adderades fler parametrar till prissättningsmodellen, för att skapa en segmenterad prissättningsmodell. En liknande segmenterad prissättningsmodell har tillämpats även på tilläggstjänsterna från och med att dessa introducerades. Slutligen, vad avser Hemnet Business, har priset för en månadsprenumeration sedan lanseringen under räkenskapsåret 2018 varit 1 250 kronor per 20 annonser.

Nettoomsättning från reklamtjänster och övrigt har uppgått till 120,4 miljoner kronor, 128,5 miljoner kronor

Operationell och finansiell översikt

respektive 153,9 miljoner kronor för räkenskapsåren 2018, 2019 respektive 2020 motsvarande 32,3 %, 28,9 % respektive 28,3 % av Koncernens sammanlagda nettoomsättning. Intäkter från reklamannonsering består huvudsakligen av två produkter: displayannonsering och sponsrat material, så kallad native-annonsering. Prissättningsmodellen för båda reklamprodukterna är en avgift som baseras på antalet exponeringar för en viss displayannons eller native-annonsering.

Koncernen anser att en del av den historiska tillväxten i nettoomsättningen är ett resultat av Koncernens strategiska prissättningsbeslut avseende sina produkter och tjänster och att sådana beslut även fortsatt kommer att spela en viktig roll för Koncernens resultat.

Förmåga att utveckla attraktiva tjänster, anpassa sig till ett förändrat kundbeteende och generera intäkter från kundintresse

Eftersom intäkter från bostadsannonsering och tilläggs-tjänster till bostadssäljare står för den största delen av Koncernens intäktsflöden uppdelat efter kundkategori, är Koncernens affärsmodell beroende av att kunna utveckla och erbjuda värdeskapande tilläggs-tjänster till kunderna och kundernas villighet att betala för sådana tjänster, inklusive när kundbeteende förändras över tid, vilket ibland kräver betydande innovation för att fortsatt bidra till verksamheten och det finansiella resultatet. För mer information om Koncernens produktutvecklingsstrategier och insatser, se vidare "Verksamhetsbeskrivning – Produkt-

utbud – Produktutveckling". Eftersom den största delen av Koncernens intäkter genereras samt kan härledas till bostadssäljare, vilka är de kunder som betalar för bostadsannonsen och tilläggs-tjänster relaterade till sådan annonsering, har innovationer de senaste åren fokuserat på den kundkategorin. De senaste åren har Koncernen utvecklat ytterligare produkter som ger bostadssäljare möjligheten att påverka sin bostadsförsäljning, såsom Hemnet Plus och Hemnet Premium, vilka båda lanserades under 2019 och skapar, till exempel, ökad synlighet för bostadsannonser. För mer information om tilläggs-tjänster, se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för bostadssäljare". Dessa nya innovativa tjänster har diversifierat Koncernens intäktsströmmar som härrör från bostadssäljare och bidragit till omsättningstillväxten under de senaste åren. Vad avser produktutbudet för fastighetsmäklare lanserade Koncernen sin prenumerationsbaserade produkt för fastighetsmäklare, Hemnet Business, under 2018. För mer information avseende produktutbudet till fastighetsmäklare, se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för fastighetsmäklare".

I tillägg till utvecklingen och implementeringen av nya tjänster är prissättning av dessa tjänster strategiskt viktigt för utvecklingen av Koncernens intäkter. Tabellen nedan visar fördelningen av Koncernens nettoomsättning per kundkategori och procentandelen av varje kundkategoris nettoomsättning av den totala nettoomsättningen.

Nettoomsättning per kundkategori

(MSEK)	2020		2019		2018	
	Netto-omsättning	% av summa	Netto-omsättning	% av summa	Netto-omsättning	% av summa
Bostadssäljare	325,8	59,9 %	256,7	57,8 %	197,3	52,9 %
Bostadsutvecklare	56,5	10,4 %	62,0	13,9 %	63,8	17,1 %
Annonsörer	81,1	14,9 %	61,1	13,8 %	60,5	16,2 %
Fastighetsmäklare	80,7	14,8 %	64,6	14,5 %	51,4	13,8 %
Summa	544,1	100,0 %	444,4	100,0 %	373,1	100,0 %

Utveckling av konkurrensmiljön

Koncernen konkurrerar för närvarande mot andra bostadsportaler, till exempel Boneo, som är en bostadsportal som lanserades år 2019 av några av Sveriges större fastighetsmäklarfirmor. Syftet med Boneo har varit att skapa ett alternativ till Hemnet, där fastighetsmäklare kan publicera försäljningsannonser precis som på Hemnets plattform. För närvarande erbjuder Boneo en liknande tjänst som Hemnet, men som en särskiljande faktor har Boneo ett större utbud av kommande annonser. Förutom bostadsportaler som Boneo konkurrerar Koncernen även med bostadssökmotorer, till exempel Booli. Booli äger också Hittamäklare, en tjänst som gör det möjligt för potentiella säljare att hitta en fastighetsmäklare. Booli är Hemnets

största konkurrent sett till besöks trafik. Förutom konkurrenter som Boneo och Booli, konkurrerar Koncernen också med professionella bostadsaktörers egna rörelser, webb-sidor och sociala medier samt traditionella tryckta medier, såsom tidningar och tidskrifter.

Vad avser faktorer som driver konkurrensen konkurrerar Koncernen huvudsakligen på grundval av bostadsannonser då antalet bostadsannonser över tid har en betydande påverkan på antalet besökare på och trafiken till Koncernens plattform. För mer information om förhållandet mellan besökare och Koncernens verksamhet, se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för besökare". Antalet besökare och trafik lockar i sin tur också annonsörer. Se "Verksamhetsbeskrivning – Produkt-

utbud – Produktutbud för övriga affärspartners” och ”Verksamhetsbeskrivning – Affärsmodellen ur ett hållbarhetsperspektiv – Hemnet som annonsplats”. Vad avser intäkter stod reklamintäkter och andra intäkter för 32,3 % av Koncernens intäkter under räkenskapsåret 2018, 28,9 % under räkenskapsåret 2019 och 28,3 % under räkenskapsåret 2020.

Eventuella framtida marknadsaktörer kan påverka Koncernens förmåga att framgångsrikt konkurrera om att locka bostadssäljare och köpare, se ”Riskfaktorer – Risker hänförliga till Hemnets bransch och marknader – Hemnet är konkurrensutsatt och Hemnet kanske inte kan behålla eller öka sin marknadsandel i framtiden”. Koncernen anser dock att det krävs betydande produktutvecklingsresurser såväl som försäljningsresurser och marknadsföringsutgifter för att erhålla en betydande andel av annonserna på den svenska bostadsmarknaden och för att utveckla ett varumärke med hög nationell igenkänning. I detta avseende anser Koncernen att den drar nytta av framförallt två faktorer: 1) den så kallade ”first mover”-fördelen som Koncernen haft sedan starten 1998, och 2) nätverks-effekten av ett högre antal användare som leder till att fler säljare annonserar sina bostäder, vilket i sin tur attraherar fler användare och förstärker Koncernens ledarskap. Se vidare ”Verksamhetsbeskrivning – Historia”. Under mer än 20 års verksamhet har Koncernen kontinuerligt strävat efter att öka dess varumärkeskännetid, funktionaliteten på tjänsterna och antalet annonser, vilket fortsätter förbli ett viktigt strategiskt fokusområde, se ”Verksamhetsbeskrivning – Styrkor och konkurrensfördelar”.

Upprätthållande av goda relationer med mäklarbranschen

Med anledning av det ömsesidigt fördelaktiga förhållandet mellan Koncernen och fastighetsmäklare, där Koncernen är beroende av fastighetsmäklare för att förmedla bostadsannonsering och tillhandahålla tilläggstjänster åt bostadssäljare, och där fastighetsmäklare är beroende av Koncernen för att möjliggöra försäljning av bostäder, är upprätthållandet av goda relationer med fastighetsmäklare en viktig aspekt av Koncernens affärsmodell. Koncernens relation med mäklarbranschen har traditionellt sett varit god och relationen har utvecklats och stärkts över tid sedan Koncernen grundades 1998. Fastighetsmäklare har en särskilt viktig roll i förmedlingen av Koncernens bostadsannonsering genom att uppmuntra bostadssäljare att använda Hemnets tjänster för annonseringen och därmed driver fastighetsmäklare också Koncernens intäktsgenerering. Genom att möjliggöra intäkter från basannonser samt intäkter från Hemnets tilläggstjänster fungerar fastighetsmäklare som en kontaktyta, administratör och återförsäljare gentemot bostadssäljare, vilka i slutändan är kundgruppen som betalar för basannonserna och tilläggstjänster.

Under 2018 samarbetade Koncernen med 2 055 Fastighetsmäklarkontor medan motsvarande siffror för år 2019 och år 2020 var 2 035 respektive 1 983. Även fast

Koncernen samarbetade med aningen färre fastighetsmäklare under räkenskapsåren 2019 och 2020 ökade Koncernen sin nettoomsättning till båda bostadssäljare och fastighetsmäklare på grund av den huvudsakligen oförändrade volymen av bostadsannonser. Följaktligen har omsättningstillväxten drivits av ökade avgifter för bostadsannonser och ökad försäljning av tilläggstjänster.

Utöver att uppmuntra intäktsgenerering genom bostadssäljare, är fastighetsmäklare en av Koncernens kärnkundgrupper eftersom de har möjlighet att prenumerera på Hemnet Business, en prenumerationstjänst som tillhandahåller fastighetsdata och annan information för fastighetsmäklare. Hemnet Business lanserades av Koncernen räkenskapsåret 2018 och sedan lanseringen har populariteten bland fastighetsmäklare ökat stadigt. Räkenskapsåret 2019 var första helåret då Hemnet Business var tillgängligt och cirka 67 % av bostadsannonserna kom från mäklarfirmor med en Hemnet Business-prenumeration. Under räkenskapsåret 2020 ökade denna siffra med 20 procentenheter till 87 %. Under 27 månaders verksamhet ökade andelen bostadsannonser på Hemnet från mäklarfirmor med en Hemnet Business prenumeration från 33 % i september 2018 till 85 % i december 2020.

På grund av Hemnets ömsesidigt fördelaktiga förhållande med fastighetsmäklare kan varje förändring av förhållandet påverka Koncernens verksamhet genom att fastighetsmäklare söker efter alternativ till Koncernens tjänster, eller på annat sätt. Se vidare i ”Riskfaktorer – Operationella risker – Hemnet är beroende av att ha goda relationer med mäklarbranschen”. Även om Hemnet har en stark varumärkesigenkänning och marknadsposition är det viktigt för Koncernens verksamhet att upprätthålla relationerna med fastighetsmäklare och att även tillgodosä deras behov som kunder i Koncernen. Dessutom strävar Koncernen efter att fortsätta vara medveten om eventuella farhågor som fastighetsmäklare kan ha avseende Koncernen eller dess verksamhet, till exempel att Koncernen för snabbt ändrar prismodeller avseende annonser eller att fastighetsmäklare upplever att Koncernen tar över fastighetsmäklarens roll i att förmedla fastighetstransaktioner.

Administrationsersättning och provisionskostnader som en del av Koncernens ersättningsmodell till fastighetsmäklare

Administrationsersättning och provisionskostnader utgör en betydande kostnadspost för Koncernen då de utgjorde cirka 34,4 % av Koncernens totala rörelsekostnader för räkenskapsåret 2020, jämfört med 35,5 % för räkenskapsåret 2019 respektive 32,9 % för räkenskapsåret 2018. Administrationsersättning och provisionskostnader står också för huvuddelen av Koncernens övriga externa kostnader. Se ”Nyckelposter i resultaträkningen – Övriga externa kostnader” för mer information avseende övriga externa kostnader. Av de skäl som diskuteras nedan har administrationsersättning historiskt korrelerat, och förväntas i framtiden korrelera, direkt med intäkter för

Operationell och finansiell översikt

basannonser som Koncernen erhåller, medan provisionskostnaderna historiskt har korrelerat, och förväntas i framtiden korrelera med, intäkter från tilläggstjänster.

Nivån på Koncernens administrationsersättning och provisionskostnader per år drivs av förhållandet till fastighetsmäklare och i viss mån av fastighetsmäklarnas relation med säljare. Fastighetsmäklare är en av Koncernens viktigaste samarbetspartners, då de är ansvariga för både förberedelse (inklusive för att ta bilder och förbereda objektsbeskrivningar av bostäderna till salu) och publiceringen av bostadsannonser på Koncernens plattform för vilket de mottar en administrationsersättning från Koncernen. Dessutom kan fastighetsmäklare i samråd med bostadssäljare välja de tilläggstjänster som bäst passar för en bostadssäljares annons. För mer information avseende fastighetsmäklares roll som Koncernens

viktigaste samarbetspartner, se vidare "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för fastighetsmäklare". I de fall det finns provisionsavtal mellan ett fastighetsmäklarkontor och Koncernen erhåller fastighetsmäklarkontoret också försäljningsprovision från Koncernen för sådan försäljning av tilläggstjänster. Provisionsavtalet introducerades i september 2019 och under december månad 2019 var cirka 16 % av alla publicerade annonser på Koncernens plattform från Fastighetsmäklarkontor som ingått ett provisionsavtal med Koncernen. För december 2020 hade denna andel ökat med cirka 26 procentenheter, då cirka 42 % av alla publicerade annonser på Koncernens plattform under december 2020 var från fastighetsmäklarkontor som ingått ett provisionsavtal med Koncernen.

Följande tabell presenterar Koncernens rörelsekostnader per kategori för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020.

Rörelsekostnader per kategori

(MSEK)	2020		2019		2018	
	Kostnader	% av total	Kostnader	% av total	Kostnader	% av total
Administrationsersättning och provisionskostnader	-151,2	34,4 %	-124,9	35,5 %	-100,1	32,9 %
Övriga	-94,1	21,4 %	-64,1	18,2 %	-66,2	21,7 %
Summa övriga externa kostnader	-245,3	55,9 %	-189,0	53,7 %	-166,8	54,6 %
Personalkostnader	-114,8	26,1 %	-88,7	25,2 %	-74,0	24,2 %
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-77,4	17,6 %	-73,2	20,8 %	-64,8	21,2 %
Övriga rörelsekostnader	-1,7	0,4 %	-1,0	0,3 %	-0,1	0,0 %
Summa rörelsekostnader	-439,2	100,0 %	-351,9	100,0 %	-305,6	100,0 %

Administrationsersättningen som betalas av Koncernen till fastighetsmäklarkontoren är tillämplig på basavgiften från bostadsannonserna. Därför finns det en direkt länk till intäkterna från bostadsannonser för Koncernen och avgifterna som betalas till fastighetsmäklarkontoren som administrationsersättning. Desto högre volym och pris på bostadsannonserna, desto högre administrationsersättningar betalas av Koncernen. På grund av detta har administrationsersättningen tidigare, och kommer även fortsättningsvis, att fluktuera i korrelation med volymen och priset på bostadsannonser och som ett resultat av detta, med intäkterna från basavgiften som bostadssäljare betalar till Koncernen. Administrationsersättningen har historiskt sett utgjort 50 % av den avgift som bostadssäljaren betalar till Koncernen för annonseringen. Koncernen har infört en uppdaterad administrationsersättning under det första kvartalet 2021, enligt vilken administrationsersättningen har sänkts från 50 % till 30 % av den basavgift som bostadssäljaren betalar till Koncernen.

Utöver administrationsersättningen har Koncernen en ersättningsmodell för fastighetsmäklare som ska uppmontra fastighetsmäklarna att marknadsföra tilläggs-

tjänster till bostadssäljare i samband med annonsering. Koncernen betalar fastighetsmäklarkontor provisioner som baseras på bostadssäljares köp av tilläggstjänster till sina bostadsannonser, såsom tjänsterna Hemnet Plus och Hemnet Premium. Provisionen uppgick 2018, 2019 och 2020 till 20% av de extra intäkterna utöver intäkterna för basannonsen som genererats av dessa tilläggstjänster, förutsatt att fastighetsmäklarkontoret hade tecknat ett försäljningsprovisionsavtal med Koncernen. Koncernen har under första kvartalet 2021 infört en uppdaterad ersättningsmodell som fungerar som ett tydligare incitament för fastighetsmäklarkontoren att stödja Hemnets strategi med fokus på tilläggstjänster. I den nya modellen kommer fastighetsmäklarkontoren, som har undertecknat ett försäljningsprovisionsavtal, att under övergångsperioden för räkenskapsåret 2021 tjäna en provision som är antingen 30 %, 40 %, eller 50 % av de extra intäkterna för tilläggstjänster såsom Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya Annons, baserat på andelen av det aktuella fastighetsmäklarkontorets annonser som inkluderar tilläggstjänsterna Hemnet Plus eller Hemnet Premium. För mer information angående Hemnet Plus,

Hemnet Premium, Raketen och Förnya Annonser, se vidare "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud – Produktutbud för bostadssäljare". Efter räkenskapsåret 2021 förväntas Koncernen sänka sina provisionersättningar till att utgå med antingen 20 %, 30 %, eller 40 % av de ytterligare intäkterna baserat på andelen av den aktuella mäklarfirmans annonser som inkluderar tilläggstjänsterna Hemnet Plus eller Hemnet Premium.

I samband med att ersättningen för administrationsersättning och försäljningsprovision görs om under 2021 kommer Koncernen att erbjuda fastighetsmäklarkontor en viss ersättning per anställd fastighetsmäklare för att respektive kontor ska ha möjlighet att låta sin anställda utbilda sig kring hur Koncernens värdeskapande tilläggstjänster fungerar. Ersättning som erbjuds i samband med utbildningsinitiativet kommer vara 2000 kronor per fastighetsmäklare. Koncernen uppskattar att dessa kostnader kommer att uppgå till högst 15 MSEK för helåret 2021.

På kort sikt är implementeringen och slutförandet av de pågående justeringarna avseende administrations- och provisionersättning ett av Koncernens huvudfokus. Både på kort och lång sikt spelar prissättningen av bostadsannonser och tilläggstjänster och därtill relaterad administrations- och provisionersättning en avgörande roll för Koncernens omsättningstillväxt. Koncernen förväntar sig att de senaste ändringarna som gjorts i modellen för administrations- och provisionersättning kommer att leda till fortsatt omsättningstillväxt och därmed också en ökning av administrationsersättning och provisionskostnader under de kommande åren. Eftersom administrationsersättning och provisionskostnaderna endast realiserar i samband med faktiska försäljningar bör ökade administrationsersättningar och provisionskostnader inte ha en försämrande effekt på Koncernens marginaler.

Makroekonomi och Covid-19-pandemin

Sedan utbrottet av det nya coronaviruset först identifierades i december 2019 har viruset spridits till nästan alla regioner i världen, vilket har resulterat i att Världshälsoorganisationen deklarerat att utbrottet är en pandemi och att regeringar i de flesta länder vidtagit åtgärder utan tidigare motstycke för att försöka hindra och därefter bromsa spridningen av coronaviruset i syfte att minska smittspridningstakten och riskerna för infektion. Mot bakgrund av detta har omfattande och betungande sociala distanseringsåtgärder införts i många länder och regioner, bland annat nedstängningar, restriktioner för resor, förbud mot att samlas på arbetsplatser och offentliga platser och vid evenemang så som underhållnings- och sportevenemang. Företag som har bedömts vara icke-nödvändiga har varit tvungna att kraftigt begränsa eller helt upphöra med sin verksamhet. Dessutom har många regeringar och centralbanker vidtagit ekonomiska åtgärder genom att införa olika system för att försöka mildra de negativa ekonomiska konsekvenserna av de föregående sociala distanseringsåtgärderna.

Koncernen har vidtagit flertalet åtgärder för att mildra pandemins effekter på dess verksamhet, såsom att under en period öka frekvensen av scenarioplanering och prognosuppdateringar, sett över driftkostnader samt lanserat livevideovisningar av bostäder på sin plattform med produkten Hemnet Live. Koncernen planerar och övervakar kontinuerligt effekterna av pandemin för att säkerställa att åtgärder vidtas i god tid. Koncernen anser att effekterna av Covid-19-pandemin på Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för året som slutade den 31 december 2020 var begränsad. Som konstaterats ovan har antalet annonser, vilket är den viktigaste inkomstkällan för Koncernen, fortsatt vara relativt stabil under räkenskapsåret 2020 i jämförelse med räkenskapsåren 2018 och 2019. Vidare har Hemnet haft ett ökat antal besökare på sin plattform och det ackumulerade antalet nya annonser för helåret 2020 har ökat jämfört med 2019 eftersom den svenska bostadsmarknaden tycks ha fått ökad uppmärksamhet på grund av att människor varit hemma i betydligt högre utsträckning. Vidare har Koncernen sett ökade reklamintäkter på sina plattformar under räkenskapsåret 2020, vilket bedöms vara ett resultat av ökat antal besök på Hemnets bostadsplattform i kombination med en varumärkssäker miljö och målgrupper som är relevanta för Koncernens kärnkundgrupper.

Även om de finansiella effekterna av Covid-19-pandemin på Koncernen för närvarande tros vara begränsade, med tanke på Koncernens verksamhet, kan de fortsatta effekterna av Covid-19-pandemin inte förutses. Om den fortsatta pandemin orsakar att antalet bostadsannonser minskar kan Covid-19-pandemin få en större inverkan på Koncernens finanser framöver. Om dessutom möjligheterna att ordna eller delta i bostadsvisningar försämrar på grund av nedstängningar eller andra nationella regler och allmänna riktlinjer kan det leda till att bostadssäljare väljer att skjuta upp en planerad bostadsförsäljning, vilket tillfälligt kan ha en negativ påverkan på Koncernens ekonomiska resultat.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Koncernen har identifierat ett rörelsesegment, vilket är Koncernen som helhet. Beslutet baseras på att Koncernens ledningsgrupp följer upp Koncernen som helhet då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning i affärsområde eller produktkategori inte är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår ifrån en koncerngemensam organisations- och ledningsstruktur.

Nyckelposter i resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning avser ersättningen från tjänsterna som tillhandahålls till följande huvudkundgrupper: bostadssäljare, bostadsutvecklare, annonsörer och fastighetsmäklare. Nettoomsättningen är Koncernens totala omsättning minus betalda avgifter för marknadsföring genom mediebyråer. Redovisad nettoomsättning och prestationsåtaganden för de olika produkterna i Koncernen är följande:

- **Bostadsannonser:** Annonser debiteras i förskott vid publiceringen av varje annons för hela annonseringsperioden (vilken inte är tidsbegränsad), men nettoomsättningen för en annons periodiseras över den genomsnittliga löptiden för en annons. Koncernen anses ha uppfyllt sitt prestationsåtagande när annonsen tas bort från annonsering, vilket görs av den fastighetsmäklare som förmedlat annonsen. För förberedelse och administration av bostadsannonsen får fastighetsmäklarkontoren administrationsersättning som baseras på annonseringsavgiftens belopp. Koncernens annonseringsavgifter har historiskt sett varit fasta avgifter baserade på värdet på den bostad som är föremål för annonsering och justerats årligen. Från och med första kvartalet 2021 introducerade Koncernen dock en ny segmenterad annonseringsavgiftsmodell, som möjliggör mer flexibilitet och baserar annonseringsavgiften inte bara på bostadens värde utan också dess geografiska läge. Ytterligare faktorer som påverkar annonseringsavgiften, så som typen av bostad, kan bli aktuella i framtiden.
- **Tilläggstjänster:** Nettoomsättningen för tilläggstjänster, såsom tjänsterna Hemnet Plus och Premium, hänförliga till bostadssäljares bostadsannonser, debiteras månadsvis i slutet av varje månad och periodiseras över genomsnittlig löptid. Koncernen anses ha uppfyllt sitt prestationsåtagande för tilläggstjänster relaterade till bostadsannonser när annonsen tas bort från annonsering eller när den period som tilläggstjänsten sträcker sig över är slut. Till exempel köps produkten Raketen för ett visst antal dagar. Vid administreringen av tilläggstjänster kopplade till bostadsannonser finns det möjlighet för fastighetsmäklarkontor att ingå ett avtal och erhålla provision. Tilläggstjänster till fastighetsmäklare består av Mäklartipset och Hemnet Business. Mäklartipset består av en attraktiv placering i toppen av sökresultatet, där fastighetsmäklarkontoret kan presentera valfria objekt inom en viss geografi. Hemnet Business ger fastighetsmäklarkontoret tillgång till ett statistikverktyg samt möjlighet till marknadsföring i resultatlistan på samtliga annonser. Båda produkterna faktureras månadsvis. Koncernen anses uppfylla sitt prestationsåtagande löpande i takt med att tjänsterna tillhandahålls. Se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud" för ytterligare information om de tilläggstjänster som erbjuds av Koncernen och relevant kundbas för sådana tjänster.

- **Reklamtjänster och övrigt:** Reklamtjänster består bland annat av intäkter från bostadsutvecklare, banker och andra företag som marknadsför sina objekt, varumärken och tjänster. Reklamannonser intäktsförs över den period som annonskampanjen syns på Hemnet.se och i Koncernens appar. Övriga tjänster intäktsförs under den period tjänsten nyttjas. Reklamannonsering och liknande tjänster anses levererade när annonsen publicerats enligt överenskomna villkor och den avtalade publiceringstiden har löpt ut.

Majoriteten av Koncernens tjänster faktureras med en betalningsperiod om 30 dagar. Reklamtjänster faktureras i linje med kampanjperioden. Fakturering för annonsering sker i samband med publicering. Under räkenskapsåret 2020 har bostadssäljare erbjudits att betala för deras bostadsannonser via betaltjänstleverantören Klarna, upp till sju dagar efter publiceringstidpunkten. Om säljarna väljer att betala via Klarna upprättas en faktura via Klarna och Hemnet får en fordran på Klarna. Om bostadssäljaren inte betalar via Klarna inom sju dagar upprättas en pappersfaktura. Upplupna intäkter redovisas i balansräkningen för publicerade annonser som inte har fakturerats per balansdagen. Den del som avser återstående publiceringstid avseende fakturerad och upplupen fakturering redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

I Prospektet används termen nettoomsättning synonymt med termen intäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter består främst av påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor, provisionsintäkter från fordringar och valutakursdifferenser från fordringar av rörelsekaraktär. Påminnelseavgifter debiteras på fakturor som inte betalas i tid av relevant kundgrupp. Utöver eventuella påminnelseavgifter debiterar Koncernen också dröjsmålsränta vid försenad betalning.

Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar

Som en del av Koncernens pågående produktutveckling fastställs att vissa projekt är av sådan karaktär att Koncernen med rimlig säkerhet förutspår framtida intäkter från sådana projekt. 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: (i) det är tekniskt möjligt att färdigställa mjukvaran samt tillhörande produkter så att den kan användas, (ii) Koncernens avsikt är att färdigställa mjukvaran och att använda eller sälja den, (iii) det finns förutsättningar att använda mjukvaran samt därtill hörande produkter, (iv) det kan visas hur mjukvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar, (v) adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda mjukvaran samt därtill hörande produkter finns tillgängliga och (vi) 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. Balanserade utvecklingsutgifter skrivs av linjärt över tre år.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består huvudsakligen av administrationsavgifter och provisionsavgifter utbetalda till fastighetsmäklarkontor för deras roll som administratörer och förmedlare av bostadsannonser och försäljning av tilläggs-tjänster på Koncernens plattformar. Övriga externa kostnader inkluderar också kostnader för externa tjänster inkluderat i tilläggs-tjänster och transaktionskostnader för externa leverantörer av fakturerings- och betaltjänster. Slutligen består övriga externa kostnader även av allmänna administrativa kostnader, såsom kontorshyra och därtill relaterade poster, hårdvara och programvara, konsult-tjänster, resor, licenser och marknadsföringsaktiviteter.

Personalkostnader

Personalkostnader inkluderar löner, pension och sociala avgifter för Koncernens anställda.

Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggnings-tillgångar avser främst avskrivningar på immateriella tillgångar, främst i relation till kundrelationer som har aktiverats i Koncernens balansräkning som immateriella tillgångar. Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar inkluderar även avskrivningar på aktiverade utvecklingsutgifter samt avskrivningar av datorhårdvara som används av personalen.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser övriga kostnader relaterade till Koncernens verksamhet, inklusive valutakursförluster, och avgifter till tredje part för hantering av påminnelser och inkassoverksamhet för sena betalningar.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter avser främst intäkter från finansiella poster redovisade till marknadsvärde samt valutakursvinster på finansiella poster.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader hänför sig främst till räntekomponenten för faciliteter eller skulder i Koncernen samt kostnader för att uppta en sådan facilitet eller skuld.

Inkomstskatt

Inkomstskatter består av aktuell och uppskjuten skatt.

Den aktuella skattekostnaden är beräknad på grundval av de skatteregler som gäller på balansdagen eller som i praktiken gäller i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag verkar och genererar skattepliktig inkomst.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värde i Koncernredovisningen. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat omfattar intäkter, kostnader, vinster och förluster som ännu inte har realiserats och som enligt IFRS exkluderas från årsresultatet.

Jämförelse av räkenskapsåren som slutade 31 december 2020 och 2019

(MSEK)	För året som slutade 31 december	
	2020	2019
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	544,1	444,4
Övriga rörelseintäkter	1,8	2,0
Summa	545,8	446,4
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	3,9	4,2
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-245,3	-189,0
Personalkostnader	-114,8	-88,7
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-77,4	-73,2
Övriga rörelsekostnader	-1,7	-1,0
Summa	-439,2	-351,9
Rörelseresultat	110,5	98,7
Finansiella intäkter	0,5	1,7
Finansiella kostnader	-24,2	-16,8
Finansiella poster – netto	-23,7	-15,1
Vinst före skatt	86,8	83,6
Inkomstskatt	-19,1	-18,0
Årets resultat	67,7	65,6
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	67,7	65,6

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 99,7 miljoner kronor, eller 22,4 %, från 444,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 till 544,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Tillväxten var organisk då nettoomsättningen från bostadsannonser ökade med 44,1 miljoner kronor, eller 16,4 %, från 268,6 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 312,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Nettoomsättningen från bostadsannonser ökade främst på grund av högre priser på annonser. Även om Koncernen inte hade några prishöjningar under räkenskapsåret 2020, påverkades året av en helårseffekt från den prishöjning som genomfördes i juli 2019. Ökningen av antalet annonser var blygsam med en ökning om 2,3 % under räkenskapsåret 2020 jämfört med räkenskapsåret 2019, men bidrog delvis till ökade annonsintäkter. Se avsnittet "Nyckelposter i resultaträkningen – Nettoomsättning – Annonser" för mer information om Koncernens prissättningsmodell för annonser.

Koncernen ökade också nettoomsättningen från tilläggstjänster till bostadssäljare, med helårsintäkter från Koncernens tilläggstjänster, Hemnet Plus, Hemnet Premium och Raketten. Nettoomsättningen från tilläggstjänster ökade med 30,2 miljoner kronor, eller 64,0 %, från 47,2 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 77,5 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020.

Nettoomsättningen från reklamtjänster och andra intäktsströmmar ökade med 25,3 miljoner kronor, eller 19,7 %, från 128,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 till 153,9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Tillväxten i nettoomsättningen avseende reklam härrör främst från programmatisk annonsering, men även annonsering från fastighetsmäklare bidrog till ökningen av nettoomsättningen.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter minskade med 0,2 miljoner kronor, eller 10,5 %, från 2,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 1,8 miljoner kronor under motsvarande period 2020. Minskningen berodde huvudsakligen på att uthyrningen av Koncernens kontor till en tredje part avslutades i mars 2020.

Summa rörelseintäkter

Summa rörelseintäkter ökade med 99,5 miljoner kronor, eller 22,3 %, från 446,4 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 545,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökad nettoomsättning.

Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar

Aktiviering av egenutvecklade immateriella tillgångar minskade med 0,4 miljoner kronor eller 8,3 %, från 4,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 till 3,9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Minskningen berodde främst på en nedgång i aktiverade utvecklingsaktiviteter under räkenskapsåret 2020 jämfört med räkenskapsåret

2019, under vilket Koncernen gjorde betydande investeringar i utvecklingen av Hemnet Plus och Hemnet Premium, vilket resulterade i högre aktiverade utvecklingsutgifter under räkenskapsåret 2019. Även om aktiverade utvecklingsutgifter sjönk under räkenskapsåret 2020 fortsatte Koncernen utvecklingen av flera nya kommersiella produkter, såsom produkten Förnya Annonser, sidor för fastighetsmäklare och ett flöde för digital publicering.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader ökade med 56,3 miljoner kronor, eller 29,8 %, från 189,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 245,3 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. En viktig bidragande faktor till ökningen var ökningen av administrationsättning som betalades till fastighetsmäklarkontor. Under räkenskapsåret 2020 ökade administrationsättningen med 23,3 miljoner kronor, eller 18,7 %, från 124,7 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 148,1 miljoner kronor räkenskapsåret 2020. Antalet annonser för räkenskapsåret 2020 ökade med 2,2 %. Därav drevs ökningen av administrationsättningen till fastighetsmäklarkontor främst av högre priser på bostadsannonser. Detta framgår också av det faktum att ökningen av administrationsavgifter som betalats av Koncernen var i linje med ökningen av annonsförsäljningen.

Provisionen till fastighetsmäklarkontor ökade med 2,9 miljoner kronor, eller 1505,6 %, från 0,2 miljoner kronor till 3,1 miljoner kronor. Ökningen berodde främst på den ökade försäljningen av tilläggstjänster, innefattande Hemnet Plus, Hemnet Premium och Raketten.

Koncernen hade också ökade kostnader för marknadsföring och PR som uppstod i samband med en satsning på att stärka Koncernens position på marknaden, vilket till stor del genomfördes i samarbete med Mäklarsamfundet. Dessutom var ökade konsultkostnader något som föranledde en ökning av övriga externa kostnader. Ökade konsultkostnader berodde huvudsakligen på ett ökat antal konsulter i Koncernens utvecklingsteam samt konsultkostnader som uppstått i samband med Koncernens förberedelser inför börsintroduktionen.

Personalkostnader

Personalkostnader ökade med 26,1 miljoner kronor, eller 29,4 %, från 88,7 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 114,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på att Koncernen ökade antalet anställda, främst i Koncernens utvecklingsteam, för att stödja produktutveckling av nya och befintliga produkter.

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar ökade med 4,2 miljoner kronor, eller 5,8 %, från 73,2 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 77,4 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde

främst på högre avskrivningar på balanserade utvecklingsutgifter och högre avskrivningar på nyttjanderätts-tillgångar relaterade till ett nytt hyreskontrakt för Koncernens kontor.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader ökade med 0,7 miljoner kronor, eller 69,0 %, från 1,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 1,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde huvudsakligen på valutakursförluster främst relaterade till Koncernens programmatiska annonsering, där Koncernens intäkter bokförs enligt rådande växelkurs för amerikanska dollar till svenska kronor, en månad innan Koncernen erhåller kassaflödet enligt den då rådande växelkursen, och där den amerikanska dollarn sjönk mot svenska kronor under räkenskapsåret 2020, medan volymen av programmatisk annonsering ökade under året. Intäkter från programmatisk annonsering sker i amerikanska dollar på grund av att det är transaktionsvalutan för annonser som publiceras via Google AdSense.

Summa rörelsekostnader

Summa rörelsekostnader ökade med 87,3 miljoner kronor, eller 24,8 %, från 351,9 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 439,2 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökade administrationsersättning och provision till fastighetmäklarkontor och ökade personalkostnader med anledning av det ökade antalet anställda inom Koncernen, framför allt inom utvecklings-teamet.

Rörelseresultat

Rörelseresultat ökade med 11,8 miljoner kronor, eller 12,0 %, från 98,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 110,5 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökad nettoomsättning, vilken delvis motverkades av ökade kostnader för administrationsersättning och provision till fastighetmäklarkontor, samt personalkostnader till följd av ökat antal anställda, främst i utvecklingsteamet. Koncernen hade också ökade konsultkostnader, huvudsakligen i utvecklingsteamet, och konsultkostnader som uppkommit i samband med Koncernens förberedelser inför börsintroduktion. Koncernen hade också ökade kostnader för marknadsföring och PR för att stärka Koncernens position på marknaden, vilket till stor del genomfördes i samarbete med Mäklarsamfundet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter minskade med 1,3 miljoner kronor, eller 72,7 %, från 1,7 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 0,5 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Minskningen berodde främst på att räkenskapsåret 2019 innebar en positiv omvärdering av räntetakderivat om

0,9 miljoner kronor. Dessutom minskade avkastningen från räntefonder (Catella Avkastningsfond och SPP Företagsobligation A) med 0,3 miljoner kronor från 0,7 miljoner kronor till 0,4 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019. Räntetakderivatet hölls till och med den 31 mars 2020 eftersom Koncernens banklåneavtal krävde säkring av räntan för en del av lånebeloppet under en initial period av lånet.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader ökade med 7,4 miljoner kronor, eller 44,0 %, från 16,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 24,2 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökade räntekostnader till kreditinstitut, som ökade med 8,3 miljoner kronor från 15,2 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 till 23,5 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen av räntekostnader till finansiella institut berodde på fler dragningar under Koncernens befintliga revolverande kreditfacilitetsavtal, främst under senare delen av räkenskapsåret 2019 för att finansiera återbetalning av uppskjutna och villkorade köpeskillingar, utdelning till preferensaktieägare och inlösen av aktier. Räntesatsen enligt Koncernens avtal om revolverande faciliteter ökade också då skuldsättningsgraden som räntemarginalen baseras på enligt kreditfacilitetsavtalet ökade på grund av en förändring av Koncernens kapitalstruktur.

Ökningen av finansiella kostnader motverkades delvis av en minskning av räntekostnader och förändring av verkligt värde på uppskjutna och villkorade köpeskillingar som minskade från 5,1 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 med 5,0 miljoner kronor till 0,1 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020, eftersom merparten av skulderna avvecklades under räkenskapsåret 2019 och resterande del avvecklades slutligt i januari 2020. Omförhandling av kreditfaciliteten under räkenskapsåret 2019 gav en positiv omvärderingseffekt på lånen till kreditinstitut om 4,3 miljoner kronor, som hade en motsvarande minskande effekt på finansiella kostnader under räkenskapsåret 2019.

Finansiella poster – netto

Finansiella poster – netto minskade med 8,7 miljoner kronor, eller 57,5 %, från –15,1 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till –23,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Minskningen berodde främst på kostnader till kreditinstitut.

Vinst före skatt

Vinst före skatt ökade med 3,2 miljoner kronor, eller 3,8 %, från 83,6 miljoner kronor räkenskapsåret 2019 till 86,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökat rörelseresultat, delvis motverkat av högre finansiella kostnader.

Operationell och finansiell översikt

Inkomstskatt

Inkomstskatten ökade med 1,1 miljoner kronor, eller 5,8 %, från 18,0 miljoner räkningsåret 2019 till 19,1 miljoner kronor räkningsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökat rörelseresultat, delvis motverkat av högre finansiella kostnader.

Årets resultat

Årets resultat ökade med 2,1 miljoner kronor, eller 3,2 %, från 65,6 miljoner kronor räkningsåret 2019 till 67,7 miljoner kronor under räkningsåret 2020. Ökningen berodde främst på ökat rörelseresultat, delvis motverkat av högre finansiella kostnader och ökad inkomstskatt.

Övrigt totalresultat

Det fanns inget övrigt totalresultat under räkningsåren 2019 eller 2020.

Summa totalresultat för perioden

Summa totalresultat för perioden var lika med årets resultat under räkningsåren 2019 och 2020.

Jämförelse av räkningsåren som slutade 31 december 2019 och 2018

(MSEK)	För året som slutade 31 december	
	2019	2018
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	444,4	373,1
Övriga rörelseintäkter	2,0	1,7
Summa	446,4	374,8
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	4,2	4,1
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-189,0	-166,8
Personalkostnader	-88,7	-74,0
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-73,2	-64,8
Övriga rörelsekostnader	-1,0	-0,1
Summa	-351,9	-305,6
Rörelseresultat	98,7	73,3
Finansiella intäkter	1,7	0,4
Finansiella kostnader	-16,8	-25,9
Finansiella poster – netto	-15,1	-25,6
Vinst före skatt	83,6	47,7
Inkomstskatt	-18,0	5,5
Årets resultat	65,6	53,2
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	65,6	53,2

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 71,3 miljoner kronor, eller 19,1 %, från 373,1 miljoner kronor för räkningsåret 2018 till 444,4 miljoner kronor för räkningsåret 2019. Tillväx-

ten var organisk och berodde främst på justeringar av prissättningen av bostadsannonser. Koncernen har genomfört justeringar av prissättningen av bostadsannonser både i juli 2018 och 2019 medan volymen av bostadsannonser har fortsatt vara relativt stabil. Se avsnittet "Nyckelfaktorer som påverkar Hemnets rörelseresultat – Upprätthållande av goda relationer med mäklarbranschen". Följaktligen gynnades första halvåret 2019 av den prisökning som genomfördes i juli 2018, medan andra halvåret 2019 gynnades av den genomförda prisjusteringen i juli 2019. De årliga annonseringsvolymerna var relativt stabila från 2018 till 2019 och de mindre fluktuationerna hade följaktligen ingen väsentlig effekt på nettoomsättningen. Tillväxten i tilläggstjänster, både till fastighetsmäklare genom Hemnet Business och bostadssäljare genom Hemnet Plus, Hemnet Premium och Raketen, var den näst största drivkraften för ökad nettoomsättning.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter ökade med 0,2 miljoner kronor, eller 13,9 %, från 1,7 miljoner kronor för räkningsåret 2018 till 2,0 miljoner kronor under motsvarande period 2019. Ökningen berodde främst på ökade påminnelseavgifter för förfallna fakturor. Under räkningsåret 2018 hanterades förfallna fakturor av Koncernen. Under räkningsåret 2019 ingick Koncernen ett avtal med en tredjepartsleverantör specialiserad på förfallna fakturor för att förbättra Koncernens hantering och insamling av förse- nade fakturor. Det var ingen betydande ökning av förfallna fakturor mellan räkningsåren 2018 och 2019, men tredjepartsleverantören utfärdade påminnelseavgifter mer effektivt än Koncernen gjort tidigare, vilket resulterade i ökade inkomster från påminnelseavgifter. Se avsnittet "Nyckelposter i resultaträkningen – Nettoomsättning – Annonser" för mer information.

I tillägg till påminnelseavgift för förfallna fakturor hade Koncernen även ökad inkomst för uthyrning av kontorsutrymme till en tredje part under räkningsåret 2019.

Summa rörelseintäkter

Rörelseintäkter ökade med 71,6 miljoner kronor, eller 19,1 %, från 374,8 miljoner kronor för räkningsåret 2018 till 446,4 miljoner kronor för räkningsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökad nettoomsättning.

Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar

Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar ökade med 0,2 miljoner, eller 3,9 %, från 4,1 miljoner kronor för räkningsåret 2018 till 4,2 miljoner kronor för räkningsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökade kostnader för att utveckla nya tilläggstjänster för bostadssäljare, såsom Hemnet Plus och Hemnet Premium vilka båda lanserades under räkningsåret 2019. Eftersom Hemnet har ökat antalet kommersiella initiativ och därtill relaterat utvecklingsarbete har utgifterna för sådant utvecklingsarbete ökat.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader ökade med 22,3 miljoner kronor, eller 13,4 %, från 166,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 189,0 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Administrationsersättning som betalades till fastighetsmäklarkontor utgör en stor del av Koncernens övriga externa kostnader. Administrationsersättningen beräknas utifrån intäkterna från bostadsannonser och påverkas därför av förändringar i volym och prissättningen på bostadsannonser. Under räkenskapsåret 2019 ökade administrationsersättningen med 24,4 miljoner kronor eller 24,3 % från 100,5 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018 till 124,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019. Ökning av annonser under 2019 var små och därför drevs de ökade administrationsersättningen främst av högre priser på bostadsannonser. Detta framgår också av det faktum att ökningen av administrationsersättningen som betalats av Koncernen var i linje med ökningen av intäkter från bostadsannonser.

Ökningen av övriga externa kostnader påverkades också av ikraftträdandet av IFRS 16 från den 1 januari 2019 vilken gav upphov till omklassificering av Koncernens hyra av kontor. På grund av IFRS 16 har Koncernens leasingkostnader minskat med 6,1 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 i enlighet med IFRS 16 och sådana kostnader återspeglades istället i avskrivningar av anläggningstillgångar samt finansiella kostnader enligt IFRS 16.

Personalkostnader

Personalkostnaderna ökade med 14,7 miljoner kronor, eller 19,9 %, från 74,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018 till 88,7 miljoner kronor räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på att antalet anställda, främst inom utvecklingsteamet, utökades för att stödja den fortsatta tillväxten i Koncernen. Förutom ökningen på grund av nyrekryteringar under räkenskapsåret 2019 berodde ökningen också delvis på helårseffekten av de rekryteringar som skedde under räkenskapsåret 2018.

Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar ökade med 8,4 miljoner kronor, eller 13,0 %, från 64,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 73,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på avskrivningar på leasingavtal eftersom räkenskapsåret 2019 var det första året där IFRS 16 togs i bruk, vilket medför att leasingkostnader ska tas upp som avskrivningar.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader ökade med 0,9 miljoner kronor, eller 822,7 %, från 0,1 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018 till 1,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökade kostnader för en tredjepartsleverantör avseende hantering av förfallna

fakturor. Före räkenskapsåret 2019 hanterades förfallna fakturor av Koncernen. Under räkenskapsåret 2019 ingick Koncernen avtal med tredjepartsleverantör avseende hantering och insamling av förfallna fakturor vilket ökade övriga rörelsekostnader. Se "Nyckelposter i resultaträkningen – Övriga rörelsekostnader".

Summa rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna ökade med 46,3 miljoner kronor, eller 15,1 %, från 305,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 351,9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökad administrationsersättning och provision som betalades till fastighetskontor, ökade personalkostnader till följd av ökat antal anställda i Koncernen, främst i Koncernens utvecklingsteam, och ökade kostnader vid avskrivningar på leasingavtal eftersom räkenskapsåret 2019 var det första år där IFRS 16 togs i bruk, enligt vilken leasingkostnader ska tas upp som avskrivningar.

Rörelseresultat

Rörelseresultat ökade med 25,4 miljoner kronor, eller 34,7 %, från 73,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 98,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökad nettoomsättning samtidigt som ökningen av de totala rörelsekostnaderna var lägre än ökningen av nettoomsättningen.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter ökade med 1,4 miljoner kronor, eller 392,7 %, från 0,4 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018 till 1,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på förändring av verkligt värde på räntebärande värdepapper och räntetakderivat. Koncernen har placerat en del av sitt positiva nettokassaflöde i vissa räntefonder (Catella Avkastningsfond och SPP Företagsobligation A). Koncernens innehav i fonderna ökade i värde med 0,7 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019 vilket motsvarar en ökning om 3,2 % medan marknadsvärdet under räkenskapsåret 2018 minskade med 0,3 miljoner kronor. Under räkenskapsåret 2019 ändrades värdet av räntetakderivatet från en skuld om 0,9 miljoner kronor under slutet av räkenskapsåret 2018 till ett värde av noll under slutet av räkenskapsåret 2019 på grund av att derivatet närmade sig slutet på dess löptid samt att marknadsräntan ökade mellan 2018 och 2019.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader minskade med 9,1 miljoner kronor, eller 35,2 %, från 25,9 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018 till 16,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2019. Minskningen berodde främst på minskade räntekostnader relaterade till uppskjuten köpeskillingskuld och skuld för villkorad tilläggsköpeskilling avseende förvärvet av Hemnet Sverige AB. Omförhandling av skulder till kreditinstitut bidrog också till att finansiella kostna-

Operationell och finansiell översikt

der minskade, där ett positivt omförhandlingsresultat om 4,3 miljoner kronor uppstod i samband med att Koncernens befintliga kreditfacilitet förlängdes den 27 maj 2019 och ökade till 720 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 117,5 miljoner kronor.

Finansiella poster – netto

Finansiella poster netto ökade med 10,5 miljoner kronor, eller 41,1 % från –25,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till –15,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på en minskning av räntekostnader relaterade till uppskjuten köpeskillingssskuld och skuld för villkorad tilläggsköpeskillning avseende förvärvet av Hemnet Sverige AB. Koncernen hade en skuld avseende villkorad tilläggsköpeskillning till Hemnet Sverige AB-koncernens tidigare ägare om totalt 79,1 miljoner kronor per den 31 december 2019. Den totala uppbokade skulden var ursprungligen 509,3 miljoner kronor, uppdelad i 254,7 miljoner kronor i köpeskillingssskuld och 254,7 miljoner kronor i skuld för villkorad tilläggsköpeskillning. Skulden avseende uppskjuten köpeskillning och villkorad tilläggsköpeskillning betalades över tre år och löpte med marknadsmässig ränta. Under räkenskapsåret 2019 betalades totalt 289,8 miljoner kronor avseende uppskjuten köpeskillingssskuld, villkorad tilläggsköpeskillning och ränta.

Vinst före skatt

Vinst före skatt ökade med 35,9 miljoner kronor, eller 75,4 %, från 47,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 83,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på att Koncernen genererade högre nettoomsättning, övriga rörelseintäkter och finansiella intäkter samtidigt som den hade lägre finansiella kostnader.

Inkomstskatt

Kostnaden för inkomstskatt ökade med 23,5 miljoner kronor, eller 427,6 %, från positiva 5,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till negativa 18,0 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Uppskjuten skatt för räkenskapsåret 2018 påverkades av en positiv engångseffekt om 16,4 miljoner kronor som avsåg en omvärdering av underskottsavdrag till följd av beslut om ändrad företagsbeskattning.

Summa totalresultat för perioden

Årets resultat ökade med 12,5 miljoner kronor, eller 23,4 %, från 53,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018 till 65,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019. Ökningen berodde främst på ökat resultat från rörelseresultatet och lägre finansiella kostnader delvis motverkade av ökade kostnader för inkomstskatt.

Övrigt totalresultat

Det fanns inget övrigt totalresultat under räkenskapsåren 2018 eller 2019.

Årets totalresultat

Årets totalresultat var lika med årets resultat under både räkenskapsåren 2018 och 2019.

Likviditet och kapitalresurser

Likviditet

Likviditet beskriver ett företags förmåga att generera tillräckligt med kassaflöden för att tillgodose kontantbehovet i dess affärsverksamhet, inklusive rörelsekapitalbehov, skuldtjänsttaganden, anläggningskostnader, avtalsförpliktelser och andra åtaganden samt förvärv. Koncernens främsta likviditetskällor har varit dess kassaflöden från den löpande verksamheten och dess finansiering. Ledningen förväntar sig att Koncernen framöver kommer att fortsätta att förlita sig på sina kassaflöden från den löpande verksamheten som dess främsta likviditetskälla. Per den 31 december 2020 hade Koncernen likvida medel om 247,1 miljoner kronor. För nyckeltal avseende likviditet som inte definieras enligt IFRS, så som nettoskuld/EBITDA, skuldsättningsgrad och soliditet, se avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal inte definierade i enlighet med IFRS".

Ledningen förväntar sig att Koncernens huvudsakliga användning av likvida medel i framtiden kommer att vara finansiering av affärsverksamhet, anläggningstillgångar, eventuella förvärvsmöjligheter som kan uppstå, återbetalning av skuld samt återbetalning av kapital till aktieägarna, inklusive i form av utdelning.

För information om Koncernens befintliga, långsiktiga finansiella resurser, se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Refinansiering i samband med Erbjudandet".

Kassaflöden

(MSEK)	För året som slutade 31 december		
	2020	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127,0	138,8	91,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,0	-10,8	-7,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92,3	-219,2	92,8
Årets kassaflöde	27,7	-91,3	176,7
Likvida medel vid årets början	219,4	310,7	134,0
Rörelsens kostnader	247,1	219,4	310,7

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2020 gav upphov till ett inflöde om 127,0 miljoner kronor jämfört med ett inflöde om 138,8 miljoner kronor 2019, vilket motsvarar en minskning om 11,8 miljoner kronor eller 8,5 % jämfört med räkenskapsåret 2019. Minskningen berodde främst på ökade skattebetalningar, vilka ökade med 22,1 miljoner kronor från 16,9 miljoner kronor till 39,0 miljoner kronor, då skatteskulder relaterade

till både räkenskapsåren 2018 och 2019 betalades under räkenskapsåret 2020. Ökningen av skattebetalningar motverkades delvis av ökat rörelseresultat, samt återläggande av ökade avskrivningar.

Kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2019 gav upphov till ett inflöde om 138,8 miljoner kronor jämfört med ett inflöde om 91,0 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018, vilket motsvarar en ökning med 47,8 miljoner kronor eller 52,5 %. Ökningen berodde främst på ökat resultat före räntor, avskrivningar och amorteringar som ett resultat av ökad nettoomsättning. Skillnaden mellan ökad nettoomsättning och ökat kassaflöde från den löpande verksamheten drevs vidare av skillnaden i rörelsekapital och skattebetalningar i förhållande till intjäning. Rörelsekapitalet kan i allmänhet fluktuera både vad avser mottagna betalningar för fordringar och mottagna fakturor för kostnader. Betalda skatter i förhållande till resultatet minskade under räkenskapsåret 2019 då skattebetalningar inte justerades för vinstökningar och större del av skattebetalningen sköts upp till följande räkenskapsår.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

2020

Kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2020 gav upphov till ett utflöde på 7,0 miljoner kronor. Utflödet berodde främst på aktiverat arbete för egenutvecklade immateriella tillgångar för produktutveckling, såsom tjänsterna Förnya Annonser och Hemnet Live, samt vidareutveckling av funktioner i de befintliga tjänsterna, såsom Hemnet Plus.

2019

Kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2019 gav upphov till ett utflöde på 10,8 miljoner kronor. Utflödet berodde främst på aktiverat arbete för egenutvecklade immateriella tillgångar för nya tjänster, huvudsakligen Hemnet Plus och Hemnet Premium (se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud"), vilket uppgick till 8,9 miljoner kronor och förvärvet av tillgångar i Tryggabud Sweden AB som uppgick till 1,0 miljoner kronor.

2018

Kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2018 gav upphov till ett utflöde på 7,1 miljoner kronor. Utflödet berodde främst på aktiverat arbete för egenutvecklade immateriella tillgångar för nya produkter, huvudsakligen tilläggstjänsterna Raketen och Hemnet Business (se "Verksamhetsbeskrivning – Produktutbud"), vilket uppgick till 6,2 miljoner kronor.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2020

Kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2020 gav upphov till ett utflöde på 92,3 miljoner kronor. Utflödet berodde främst på den slutliga betalningen av tilläggsköpeskillingar om 76,4 miljoner och

amortering till kreditinstitut om 10,3 miljoner kronor. Betalning av leasingsskuld gav upphov till ett utflöde om 7,0 miljoner kronor, medan en nyemission och inlösen av aktier relaterat till Koncernens incitamentsprogram (MIP) resulterade i ett inflöde om netto 1,4 miljoner kronor.

2019

Kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2019 gav upphov till ett utflöde om 219,2 miljoner kronor. Utflödet berodde främst på betalning av uppskjutna och villkorade tilläggsköpeskillingar om 281,4 miljoner kronor samt utdelning på Koncernens preferensaktier om 125,0 miljoner kronor. Dessutom genomfördes en riktad inlösen av aktier till ett belopp om 50,0 miljoner kronor. Utflödet motverkades delvis av en nettoökning av upplåning om 241,6 miljoner kronor.

Vad gäller utflödet relaterat till villkorad tilläggsköpeskillning så uppstod det i samband med förvärvet av HemNet Sverige AB-koncernen, där Koncernen hade en skyldighet att betala en villkorad tilläggsköpeskillning förutsatt att två av säljarna publicerade ett visst minimumantal av sina annonser på Koncernens plattform, i linje med deras tidigare nivåer, för att vara berättigade tilläggsköpeskillingen. Tilläggsköpeskillingen baserades på säljarnas prestation istället för förvärvarens prestation med anledning av att säljarna var huvudägare och även viktiga affärspartners till den förvärvade verksamheten i dess roll som fastighetsmäklarkontor. Den villkorade tilläggsköpeskillingen infördes för att säkerställa att säljarna fortsatt bedrev sin verksamhet genom Hemnet i linje med tidigare nivåer.

Preferensaktierna har haft företräde framför stamaktierna vad gäller utdelning och överskott i likvidation. Innehavarna av preferensaktier har haft rätt till en ackumulerad utdelning om 7 % per år av det beräknade beloppet. Det beräknade beloppet har avsett det inbetalda beloppet för alla aktier i den aktuella serien av emitterade preferensaktier plus det belopp av upplupen utdelning som inte har utbetalats eller bytts ut i händelse av en likvidation. Bolaget kommer efter Erbjudandet inte ha utestående preferensaktier och det finns vid den tidpunkten inga uppskjutna betalningar (ränta eller övriga) som ska genomföras enligt tidigare överenskommelser avseende preferensaktier.

2018

Kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2018 gav upphov till ett inflöde om 92,8 miljoner kronor. Inflödet berodde främst på lån från kreditinstitut som översteg återbetalningen av lån och villkorade tilläggsköpeskillingar. Koncernen lånade 262,4 miljoner kronor genom sin kreditfacilitet under räkenskapsåret 2018 för att finansiera återbetalning av uppskjutna och villkorade tilläggsköpeskillingar medan återbetalningen av lånen och villkorad tilläggsköpeskillning uppgick till 169,8 miljoner kronor under räkenskapsåret 2018.

Investeringar

Som anges i avsnittet "Kassaflöden – Kassaflöden från investeringsverksamheten" uppgick Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten till –7,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018, –10,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 och –7,0 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Koncernens investeringar består främst av aktiverat arbete för egenutvecklade immateriella tillgångar från produktutveckling och endast i begränsad omfattning av investeringar i materiella tillgångar. För mer information om aktiverade utvecklingsutgifter, se avsnittet "Nyckelposter i resultaträkningen – Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar." Kassaflöde från aktiverade utvecklingsutgifter uppgick till –6,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2018, –9,9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 och –6,0 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Det högre beloppet för räkenskapsåret 2019 förändrades främst av utvecklingsarbete avseende tilläggstjänster. Löpande investeringar i utrustning uppgick till mellan –0,9 och –1,0 miljoner kronor under räkenskapsåren 2018 till 2020. Under räkenskapsåret 2019 genomfördes ett tillgångsförvärv av teknik och varumärke relaterat till legitimerad budgivning i form av förvärv av Tryggabud Sweden AB, uppgående till 1,0 miljoner kronor.

Väsentliga förändringar efter 31 december 2020

I början av 2021 kommunicerade Hemnet en kommande reviderad modell för administrationsersättning och provision till mäklarbranschen. Hemnets ersättningsmodell bestod, fram till introduktionen av den reviderade modellen, delvis av en ersättning till fastighetsmäklarkontor för arbete relaterat till administration och förmedling, och för anslutna fastighetsmäklarkontor, en provision för försäljning av Bolagets tilläggstjänster för bostadssäljare. Den nya reviderade modellen består av samma komponenter som tidigare, men ersättningsnivåerna för dessa har justerats för att provisionen ska få utgöra en större del av ersättningen än tidigare. Förändringen trädde i kraft den 1 mars 2021. Hemnets bedömning är att denna förändring kan få en positiv inverkan på försäljningen av tilläggstjänster för bostadsannonser och följaktligen på Koncernens vinstmarginaler. Se avsnittet "Administrationsersättning och provisionskostnader som en del av Koncernens ersättningsmodell till fastighetsmäklare" för mer information om Hemnets reviderade ersättningsmodell.

Vid extra bolagsstämma den 1 mars 2021 beslutades att genomföra en omvänd aktiesplit, varigenom 15 befintliga aktier i var och en av bolagets aktieklasser (A, B, C, D, E, F) sammanlades till en (1) aktie. Vid den extra bolagsstämman beslutades vidare att byta bolagskategori för Bolaget från privat till publikt aktiebolag samt att ändra företagsnamnet till Hemnet Group AB (publ).

Den 25 mars 2021 ingick Hemnet och Mäklarsamfundet ett ramavtal som fastställer vissa principer för relationen mellan Hemnet och fastighetsmäklarkontor, för att skapa långsiktiga villkor och stabilitet för fastighetsmäklarkontoren, och för att samtidigt säkerställa en god kommersiell utveckling av Hemnet. Avtalet träder i kraft efter att noteringen på Nasdaq Stockholm skett. Se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Ramavtal med Mäklarsamfundet" för mer information om avtalet.

I samband med Erbjudandet har Bolaget den 1 april 2021 ingått ett revolverande kreditavtal med flera valutor om ett belopp om 500 000 000 kronor, vilket är avsett att vara Koncernens huvudsakliga finansiering efter noteringen och kommer att användas i syfte att refinansiera Koncernens befintliga skuld och finansiera Bolaget och Koncernens allmänna bolagsändamål. Se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Refinansiering i samband med Erbjudandet" för mer information om det revolverande kreditavtalet.

Utöver ovanstående har inga väsentliga förändringar inträffat avseende Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat efter den 31 december 2020.

Uttalande om rörelsekapital

Koncernens uppfattning är att det tillgängliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Koncernens behov under de kommande tolv månader som följer på dagen för Prospektet. Med rörelsekapital avses en koncerns tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning.

Avtalsmässiga förpliktelser, åtaganden och eventuella utgifter

Följande tabell visar Koncernens kontraktuella förpliktelser och åtaganden per den 31 december 2020. Se not "K20" till Koncernens finansiella information per den, och för året som slutade den 31 december 2020, vilket finns tillgängligt i annan del av Prospektet.

(MSEK)	Betalningar som förfaller per period				
	Summa	Mindre än 1 år	1–3 år	3–5 år	Mer än 5 år
Långfristiga skulder	688,6	10,3	32,8	645,6	–
Leasingförpliktelser för kapital (finans)	11,4	5,7	5,7	–	–
Leverantörsskulder	10,3	10,3	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	10,9	10,9	–	–	–
Summa	721,2	37,1	38,5	645,6	–

Arrangemang utanför balansräkningen

Per den 31 december 2020 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen i enlighet med IFRS.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

För information om sammanfattningen av viktiga redovisningsprinciper, se not "K1" till Koncernens finansiella information per och för året som slutade den 31 december 2020, vilken återfinns i annan del av Prospektet.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För information om de viktiga uppskattningarna och bedömningarna för redovisningsändamål, se not "K2" till Koncernens finansiella information per och för året som slutade den 31 december 2020, vilken återfinns i annan del av Prospektet.

Kvalitativa och kvantitativa uppgifter om marknadsrisk

Genom sin verksamhet är Koncernen exponerad för en rad olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk, ränterisk och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande policy för riskhantering fokuserar på finansmarknadernas oförutsägbarhet och strävar efter att minimera potentiella negativa effekter på Koncernens finansiella resultat. Se not "K20" till Koncernens koncernredovisning per, och för året som slutade, den 31 december 2020, vilken återfinns i annan del av Prospektet för mer information.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen verkar endast marginellt internationellt och valutarisken är låg. Valutarisker uppstår när framtida affärstransaktioner uttrycks i en valuta som inte är enhetens funktionella valuta. Koncernen har ingen eller marginell försäljning i utländsk valuta och inköp sker marginellt i EUR, USD och GBP. Till följd av den begränsade risken valutasäkrar inte Koncernen, enligt finanspolicyn, dessa flöden, såvida det inte finns särskilda skäl att göra det, utan valutarisken ska i första hand hanteras operationellt genom att sträva efter att teckna avtal i SEK.

Koncernens riskexponering i utländsk valuta per den 31 december 2020, uttryckt i miljoner kronor, var följande:

(MSEK)	Per den 31 december 2020		
	USD	GBP	EUR
Likvida medel	0,6	0,1	0,5
Leverantörsskulder	0,3	–	0,1
Upplupna intäkter	3,6	–	–
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–

Känslighet

Koncernen är marginellt exponerad för förändringar i växelkursen för USD/SEK, GBP/SEK och EUR/SEK.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till USD, med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 vara 0,4 miljoner kronor 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 % i förhållande till GBP med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 vara 0,0 miljoner kronor högre/lägre, till stor del som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel i GBP.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till EUR med alla andra variabler konstanta, skulle det omräknade resultatet efter skatt/effekt på eget kapital per den 31 december 2020 vara 0,5 miljoner kronor högre/lägre, till stor del som en följd av vinster/förluster vid omräkning av likvida medel och leverantörsskulder i EUR.

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom lång- och kortfristig upplåning. Skulder till kreditinstitut utgörs av ett banklån från Nordea som utgår med rörlig ränta och gör Koncernen föremål för ränterisk avseende kassaflöde, som delvis neutraliseras av likvida medel med rörlig ränta. I samband med Erbjudandet har Gruppen ingått ett nytt låneavtal med Nordea. Lånet förfaller till betalning i april 2024 och löper till en rörlig ränta motsvarande STIBOR i förhållande till svenska kronor, EURIBOR i förhållande till euro och relevant IBOR i förhållande till annan valuta plus 1,40–2,00 % per år beroende på skuldsättningskovenanten plus eventuella obligatoriska kostnader. Hemnet kommer behöva betala en commitment fee om 35 % per år av den tillämpliga marginalen på den outnyttjade delen av faciliteten. Koncernen måste förhålla sig till två finansiella kovenanter under låneavtalet, skuldsättningsgrad och räntetäckningsgrad. Skuldsättningsgraden beräknas enligt formeln nettoskuld till EBITDA. Räntetäckningsgraden beräknas enligt formeln EBITDA till netto finansiella kostnader.

Koncernens upplåning är tillgänglig i svenska kronor, euro och sådan annan valuta som långgivaren har godkänt. Koncernen har tidigare valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar eftersom det tidigare låneavtalet har krävt det. Säkringen genomfördes genom ett derivat i form av ett räntetak. Det nya låneavtalet kräver inte några säkerhetsarrangemang och Koncernen har därför valt att inte ingå några nya derivat efter det att det tidigare räntetaket gick ut år 2020. Skulder relaterade till uppskjuten köpeskilling och tilläggsköpeskilling till

Operationell och finansiell översikt

säljarna, som uppstod i samband med förvärvet HemNet Sverige AB-koncernen, har amorterats av årligen. I januari 2020 gjordes den sista betalningen. Skulden avseende den uppskjutna köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen uppgick till en räntesats på 3,56 %.

Känslighet

Om räntorna på upplåning i svenska kronor 2020 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta hade den beräknade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 5,5 miljoner kronor 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 koncernbolag. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder. Det finns ingen hög koncentration av kreditrisk, vare sig genom exponering mot enskilda kunder, särskilda branscher eller regioner. I de fall då det inte finns någon oberoende kreditbedömning görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Andra långfristiga värdepappersinnehav består av långa räntefonder, vilka anses vara lågriskinvesteringar.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas av Koncernens rörelse drivande bolag och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå görs regelbundna prognoser för Koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att Koncernen har tillräckligt med likvida medel för att tillgodose behoven i den löpande verksamheten.

På koncernnivå kan överskottslikviditet investeras på räntebärande avräkningskonton eller räntebärande penningmarknadsinstrument, beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämnda prognoser.

Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning på Koncernnivå per den 31 januari 2021. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Koncernens aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och avsnittet "Historisk finansiell information" som återfinns i annan del av Prospektet.

Kapitalisering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att säkerställa Koncernens förmåga att upprätthålla sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och gynna andra intressenter samt att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna nere. Hemnets förvaltade kapital består av eget kapital. Förändringar i förvaltad kapital redovisas i Koncernens koncernredovisning per och för året som avslutades den 31 december 2020, vilken återfinns i annan del av Prospektet. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan Koncernen ändra utdelningen till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Tabellen nedan visar Koncernens kapitalstruktur per den 31 januari 2021. "Kortfristiga" avser skulder som förväntas bli reglerade inom tolv månader räknat från balansdagen.

(MSEK)	Per 31 januari 2021 (ej reviderad)
Likvida medel¹⁾	206,0
Kortfristiga skulder	
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	7,5
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet ³⁾	6,2
Summa kortfristiga skulder	13,7
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	668,1
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet ³⁾	5,1
Summa långfristiga skulder	673,2
Summa kortfristiga och långfristiga skulder	686,9
Eget kapital	
Aktiekapital	68,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 245,1
Balanserad vinst ⁴⁾	36,2
Summa eget kapital	1 349,6
Summa kapitalisering	2 036,5

1) Visar belopp per den 31 januari 2021, motsvarande posten "likvida medel", såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.

2) Säkerställda kortfristiga skulder och säkerställda långfristiga räntebärande skulder hänför sig till den kortfristiga respektive den långfristiga delen av det långfristiga banklånet säkerställt genom pantsatta aktier i väsentliga dotterbolag.

3) Icke säkerställda skulder hänför sig till Koncernens leasingskulder.

4) Balanserad vinst motsvarar "balanserad vinst (inklusive årets resultat)" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020. Balanserad vinst bedöms vara oförändrad sedan den 31 december 2020 och ingen balanserad vinst har fastställts per den 31 januari 2021.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan visar Koncernens nettoskuldsättning per den 31 januari 2021. Per detta datum finns inga indirekta skulder eller ansvarsförbindelser till tredje part. Med "kortfristig" avses tillgångar eller skulder som förväntas bli återvunna eller reglerade inom tolv månader från balansdagen. Såväl räntebärande som icke-räntebärande skulder har inkluderats i tabellen nedan.

(MSEK)	Per 31 januari 2021 (ej reviderad)
(A) Likvida medel ¹⁾	206,1
(B) Övriga likvida medel ²⁾	–
(C) Placeringar i värdepapper ³⁾	24,6
(D) Summa likvida medel (A) + (B) + (C)	230,7
(E) Finansiella omsättningstillgångar	–
(F) Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder ⁴⁾	7,5
(H) Övrig kortfristig finansiell skuld ⁵⁾	6,2
(I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F) + (G) + (H)	13,7
(J) Kortfristiga finansiella skulder netto (I) – (E) – (D)	(217,0)
(K) Långfristiga skulder till kreditinstitut ⁶⁾	668,1
(L) Utfärdade obligationer	–
(M) Övrig långfristig finansiell skuld ⁷⁾	5,1
(N) Långfristig finansiell skuldsättning (K) + (L) + (M)	673,2
(O) Finansiell skuldsättning netto (J) + (N)	456,2

- 1) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "likvida medel" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.
- 2) Bolaget hade inga övriga likvida medel per den 31 januari 2021.
- 3) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "räntebärande värdepapper" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.
- 4) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "skulder till kreditinstitut" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.
- 5) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "leasingskulder" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.
- 6) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "skulder till kreditinstitut" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.
- 7) Visar belopp per den 31 januari 2021 motsvarande posten "leasingskulder" såsom framgår av Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapport per den, och för räkenskapsåret som slutade den, 31 december 2020.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Per den 31 december 2020, förelåg ingen indirekt skuldsättning eller några eventalförpliktelser för Koncernen.

Utdelning

På Bolagets årsstämma den 9 april 2021 fattades beslut om att ingen utdelning skulle lämnas till aktieägarna. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållande – Utdelning och utdelningspolicy" för ytterligare information.

Refinansiering i samband med Erbjudandet

I samband med Erbjudandet har Bolaget den 1 april 2021 ingått ett revolverande kreditavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Långgivaren"), om ett belopp uppgående till 500 000 000 kronor ("Låneavtalet"), vilket är avsett att vara Koncernens huvudsakliga finansiering efter noteringen och kommer att användas i syfte att refinansiera Koncernens befintliga skuld och finansiera Bolagets och Koncernens allmänna bolagsändamål.

Låneavtalet består av en revolverande kreditfacilitet med flera valutor ("Faciliteten") och tillhörande faciliteter (eng. *ancillary facilities*) som består av bland annat checkräkningskrediter och garantier. Låneavtalet förfaller till betalning tre år efter ingåendet av Låneavtalet, med möjlighet till två stycken ettåriga förlängningar, förutsatt att Långgivaren lämnar sitt godkännande.

Faciliteten löper med en ränta som uppgår till tillämplig IBOR-räntebas (med ett golv om noll procent för det fall IBOR understiger noll) plus tillämplig marginal och eventuella obligatoriska kostnader. Marginalen varierar baserat på förhållandet mellan total nettoskuld och EBITDA, fastställda i enlighet med Låneavtalet. Bolaget är även skyldigt att betala en uppläggningsavgift, löftesprovision och, om tillämpligt, förlängningsavgifter enligt Låneavtalet.

Låneavtalet innehåller sedvanliga utfästelser och åtaganden, med förbehåll för vissa undantag och kvalificeringar, vilka bland annat inkluderar restriktioner avseende avyttringar, ytterligare skuldsättning i dotterbolag, fusioner och förvärv. Vidare innehåller Låneavtalet finansiella kovenanter, vilka ställer upp krav att total nettoskuldsättning och räntetäckningsgrad inte får bryta mot vissa i Låneavtalet angivna nivåer.

Faciliteten kan på Långgivarens begäran sägas upp och lånen därunder krävas att återbetalas i förtid om vissa händelser inträffar, om någon eller några (andra än General Atlantic RR B.V.) förvärvar eller kontrollerar mer än 30 procent av rösterna eller om aktierna i Bolaget efter första dagen för handel på Nasdaq Stockholm, upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm. I tillägg kan Faciliteten bli uppsagd och lånen därunder krävas att återbetalas i samband med en sanktionshändelse ("Sanctions Event", såsom definierat i Låneavtalet) eller om det skulle bli olagligt för Långgivaren eller en närstående till Långgivaren att utföra sina förpliktelser under Låneavtalet eller att finansiera eller fortsätta delta i utestående lån.

Åtagandet av Långgivaren kommer att automatiskt sägas upp om första dagen för handel på Nasdaq Stockholm inte har inträffat på eller innan 30 juni 2021.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

Enligt Hemnets bolagsordning som kommer att gälla vid första dagen för handel på Nasdaq Stockholm, ska styrelsen bestå av fem till nio bolagsstämmovalda ledamöter, utan suppleanter. För närvarande består Bolagets styrelse av åtta ordinarie styrelseledamöter utsedda av bolagsstämman. Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman som ska hållas under 2022.

Styrelsen i Hemnet

Namn	Befattning	Födelseår	Vald	Oberoende i förhållande till	
				Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Håkan Erixon	Ordförande, ledamot	1961	2017	Ja	Ja
Christopher Caulkin	Ledamot	1980	2017	Ja	Nej
Anders Edmark	Ledamot	1959	2017	Nej	Nej
Tracey Fellows	Ledamot	1965	2020	Ja	Ja
Håkan Hellström	Ledamot	1958	2021	Nej	Nej
Kerstin Lindberg Göransson	Ledamot	1956	2018	Ja	Ja
Nicholas McKittrick	Ledamot	1968	2020	Ja	Ja
Pierre Siri	Ledamot	1974	2017	Ja	Nej

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer



Håkan Erixon

Född 1961. Styrelseordförande i Hemnet sedan 2017.

Utbildning: Civilekonomexamen från Göteborgs universitet, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Transfer Galaxy AB, styrelseledamot i Vattenfall AB (publ) och Alfvén & Didrikson Invest AB, styrelseledamot i och ägare av H.Erixon & Co AB, samt styrelseledamot i, ägare av, och konsult genom Queensdale Consulting Limited.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Capacent Holding AB (publ), Orio AB, HemNet Sverige AB och Hemnet AB (f.d. HemNet Service HNS AB), styrelseledamot i Opus Group AB (publ), IT-Gården AB, Norrporten AB, Castellum Norr AB, Castellum Norr 2 AB, och Iver Syd AB.

Håkan Erixon har också varit ledamot i Nasdaq Stockholm AB:s bolagskommitté under 2010–2016.

Aktieinnehav i Bolaget: Håkan Erixon innehar per dagen för Prospektet 44 160 aktier av serie C och förväntas inneha 569 402 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.¹⁾



Christopher Caulkin

Född 1980. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2017.

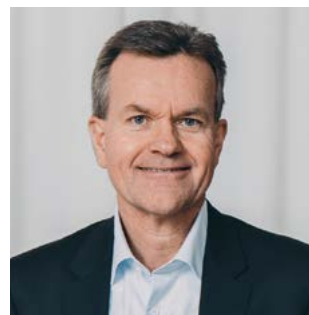
Utbildning: Civilingenjörsexamen i information- och datateknik från University of Cambridge, Girton College, och masterexamen i finans från London Business School, Storbritannien.

Övriga nuvarande befattningar: Managing Director på General Atlantic LLC och limited partner i ett antal investeringsfonder som förvaltas av General Atlantic Service Company, L.P., styrelseledamot i Studio Moderna Holdings B.V., Typeform S.L., Colibri SAS (verksam som ManoMano), OpenClassrooms SAS, Property Finder International Ltd, Doctolib SAS, Uni Compare Limited och Wembley Multi-Academy Trust.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Rådgivare till styrelsen i Delivery Hero SE och styrelseledamot i Brent Academies Trust, styrelseordförande i Hemnet Holding AB, Hemnet Holding II AB, Hemnet Holding III AB och styrelseledamot i HemNet Sverige AB och Hemnet AB (tidigare HemNet Service HNS AB).

Aktieinnehav i Bolaget: Christopher Caulkin innehar inga aktier i Bolaget.²⁾



Anders Edmark

Född 1959. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2017.

Utbildning: Gymnasiestudier i ekonomi, fastighetsmäklarutbildning genom AFR (idag känt som Mäklarsamfundet), Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB, Svensk Mäklarstatistik AB, Mäklarsamfundet Service i Sverige AB, Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB, Mäklarsamfundet Fastigheter i Sverige AB, Mäklarsamfundet Fastigheter Holding i Sverige AB, och Vistornet 9 AB, delägare och grundare av MÄKLARHUSET, Anders Edmark Handelsbolag, delägare i och medgrundare av Mäklarbyrån i Örnsköldsvik Handelsbolag, styrelseledamot i och medgrundare av SAH INVEST Aktiebolag, styrelseledamot i och grundare av Konsulthuset i Örnsköldsvik AB, verkställande direktör för, grundare av, och styrelseledamot i FASTIGHETSBOLAGET HUSET I ÖRNSKÖLDSVIK Aktiebolag, styrelseledamot i Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund AFR:s Service Aktiebolag, samt styrelsesuppleant i och medgrundare av Sven Bagare AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Delägare i och medgrundare av VÄSKCITY HANDELSBOLAG och Sven Bagare Handelsbolag, samt styrelseledamot i HemNet Sverige AB och Hemnet AB (tidigare HemNet Service HNS AB).

Aktieinnehav i Bolaget: Anders Edmark innehar per dagen för Prospektet inga aktier och förväntas inneha 16 663 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.³⁾

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. 316 330 av dessa aktier kommer från en sakutdelning av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ), i vilket bolag Håkan Erixon är aktieägare.

2) Christopher Caulkin är limited partner i en investeringsfond som är indirekt aktieägare i General Atlantic (Huvudaktieägaren), och deltar i så kallat carried interest via vissa fonder inom General Atlantic.

3) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. Samtliga aktier kommer från en sakutdelning av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ), i vilket bolag Anders Edmark är aktieägare.



Tracey Fellows

Född 1965. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi från Monash University, Australien.

Övriga nuvarande befattningar: Chef för Digital Real Estate på News Corporation, styrelseledamot i REA Group Limited och Elara Technologies Pte Ltd.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör för REA Group Limited.

Aktieinnehav i Bolaget: Tracey Fellows innehar per dagen för Prospektet 10 000 aktier av serie C och förväntas inneha 70 143 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.¹⁾



Håkan Hellström

Född 1958. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2021. Styrelsesuppleant under perioden 2017 – 2021.

Utbildning: Gymnasiestudier och utbildad fastighetsmäklare, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Svensk Fastighetsförmedling Aktiebolag, Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ) och Översta Förmedlingsbolaget AB, styrelseledamot och vice ordförande i Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB, Mäklarsamfundet Service i Sverige AB, Mäklarsamfundet System i Sverige AB, Svensk Mäklarstatistik AB, Mäklarsamfundet Fastigheter i Sverige AB, Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB och Mäklarsamfundet Fastigheter Holding i Sverige AB, styrelseordförande i och verkställande direktör för Bo1 Sverige AB, Bo1 Ost AB, Bo1 Syd AB, Bo1 Kalmar AB, Bo1 Service AB, SF Sydost AB och SF Sydost Holding AB, styrelseledamot i och verkställande direktör för BoService Sydost AB och Kalmar Bobutik AB, styrelseledamot i Smålandsgården Aktiebolag, Dina Försäkringar Syd AB, SF Real Estate AB och Vistornet 9 AB samt styrelsesuppleant i Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund AFR:s Service Aktiebolag.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i SF Real Estate AB, vice styrelseordförande i Dina Försäkringar Syd, verkställande direktör för SF Real Estate AB, styrelseledamot i HemNet Sverige AB, Hemnet AB (tidigare HemNet Service HNS AB), samt UnderPartner 1 Sydost AB.

Aktieinnehav i Bolaget: Håkan Hellström innehar per dagen för Prospektet inga aktier och förväntas inneha 154 220 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.²⁾



Kerstin Lindberg Göransson

Född 1956. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2018.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi från Umeå universitet, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör för Akademiska Hus Aktiebolag, styrelseordförande i och verkställande direktör för Akademiska Hus Holding AB, styrelseordförande i Akademiska Hus Utveckling och Support AB, Kunskapsmiljön 7 AB, Akademiska Hus Kunskapen 1 AB, Akademiska Hus Kunskapen 2 AB, och styrelseledamot i Sveaskog AB och Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Balder Tre Vapen 7 AB och Balder Arkitekthus AB, styrelseledamot i Tredje AP-fonden, Jernhusen AB, BYGGHERRARNA Sverige AB, och Håll Nollan Serviceaktiebolag, samt styrelseledamot i HemNet Sverige AB och Hemnet AB (tidigare HemNet Service HNS AB).

Aktieinnehav i Bolaget: Kerstin Lindberg Göransson innehar per dagen för Prospektet 10 000 aktier av serie C och förväntas inneha 60 890 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.³⁾

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

2) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. Samtliga aktier kommer från en sakutdelning av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ), i vilket bolag Håkan Hellström är aktieägare. Håkan Hellström kommer efter sakutdelningen av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ) även att äga ytterligare aktier indirekt via Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ), i vilket bolag Håkan Hellström indirekt äger aktier.

3) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer



Nicholas McKittrick

Född 1968. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2020.

Utbildning: Högskoleingenjörsexamen i elektronik från Southampton University, Storbritannien.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i TX Markets AG och Burns Sheehan Limited.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Verkställande direktör för Rightmove Plc, Rightmove Group Limited, Rightmove Home Information Packs Limited och Rightmove.co.uk Limited, styrelseledamot i och verkställande direktör för Homegate AG, samt styrelseledamot i The Outside View Analytics Ltd.

Aktieinnehav i Bolaget:

Nicholas McKittrick innehar per dagen för Prospektet 30 000 aktier av serie C och förväntas inneha 210 428 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.¹⁾



Pierre Siri

Född 1974. Styrelseledamot i Hemnet sedan 2017.

Utbildning: Gymnasieingenjörsexamen (miljöingenjör), utbildad i Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Chrono24 GmbH, rådgivare åt IT-utskottet i Nordnet AB (publ), samt del av ledningen i Sprints Capital Management Limited och Nordic Light Ltd.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Dubicars International FZ-LLC, styrelseledamot i Nordnet AB (publ), Nordnet AB och Nordnet Bank AB, HemNet Sverige AB, Hemnet AB (tidigare HemNet Service HNS AB), samt en del av ledningen i Property Finder International Ltd.

Aktieinnehav i Bolaget: Pierre Siri innehar per dagen för Prospektet 496 800 aktier av serie C och förväntas inneha 3 479 720 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.²⁾

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

2) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. 632 661 av dessa aktier kommer från en sakutdelning av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ), i vilket bolag Pierre Siri är aktieägare. Pierre Siri är även partner på Sprints Capital Management Limited som är indirekt rådgivare till Sprints Euphrasia S.ä r.l.

Ledande befattningshavare

Hemnets ledande befattningshavares namn, position, födelseår och år för nuvarande position i Bolaget visas i nedanstående tabell.

Ledande befattningshavare i Hemnet

Namn	Position	Födelseår	Innehaft position sedan
Cecilia Beck-Friis	Verkställande direktör	1973	2017
Carl Johan Åkesson	Chief Financial Officer	1975	2018
Francesca Cortesi	Chief Product Officer	1983	2020
Jessica Sjöberg	Chief Communications and People Officer	1977	2019
PerOla Schelvander	Chief Technology Officer	1980	2018
Pierre Bergström	Chief Sales Officer	1972	2017
Sarah Wu	Chief Commercial Officer	1985	2020



Cecilia Beck-Friis

Född 1973. Verkställande direktör för Hemnet-koncernen sedan 2017.¹⁾

Utbildning: Executive Management Program, SSE Executive Education, Sverige, examen i Entertainment Marketing från, och studier i strategisk marknadsföring vid NYU's School of Professional Studies, USA, och DRMI-PAD Production (diplomutbildning i produktionsledning) från Berghs School of Communication, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Hemnet Holding AB, Hemnet Holding II AB, Hemnet Holding III AB, HemNet Sverige AB, Hemnet AB samt styrelseledamot i Norrängen Media AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Tryggabud Sweden AB, styrelseledamot i Paradox Interactive AB (publ), Acando AB, och Net Insight AB, verkställande direktör för, styrelseordförande och styrelseledamot i Rayvr AB och Rayvr Holding AB (bolagsnamn ändrat till Sista versen 51993 AB efter avgång).

Aktieinnehav i Bolaget: Cecilia Beck-Friis innehar per dagen för Prospektet 104 838 aktier²⁾ av serie C och förväntas inneha 804 397 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.³⁾ Cecilia Beck-Friis har åtagit sig att teckna 97 135 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.



Carl Johan Åkesson

Född 1975. Chief Financial Officer för Hemnet sedan 2018.

Utbildning: Masterexamen i redovisning och finans från Handelshögskolan i Stockholm, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Hemnet Holding AB, Hemnet Holding II AB, Hemnet Holding III AB, HemNet Sverige AB, Hemnet AB och Farnavedsnacken AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Chief Financial Officer för Sdiptech AB (publ), styrelseordförande i S:t Eriks Hiss Aktiebolag, KM Hiss & Portservice AB, Sdip Telfero AB, styrelseordförande och styrelseledamot i ManKan Hiss AB, styrelseledamot i Multitech Site Holdings Limited, Multitech Site Services Limited, Optyma (Holdings) Limited, Optyma Security Systems Limited, Sdip Movebla Limited, Sdip Aliro Limited, Thors Trading Aktiebolag, Unipower AB, Topas Vatten AB, AVA Monitoring AB, Storadio Aero AB, Cliff models AB, Castella Entreprenad AB, Centralmontage i Nyköping AB, Tello Service Partner AB, Topas Vatten Service AB, Juno Ekonomi AB, Torslanda Personaluthyrning AB, Medicvent Aktiebolag, Torslanda Maskin AB, APP-Models-Trollhättan AB, Polyproject Environment AB, Strömfors 1:3 Norrköping AB, Trollhättan Maskin AB, Sdip Cocello AB, Hydrostandard

Mätteknik Nordic AB, Tryggabud Sweden AB, Sdip Modelo AB, Hansa Vibrations & Omgivningskontroll AB, styrelsesuppleant i Stockholms Hiss- & Elteknik Aktiebolag, EuroTech Sire System AB, Centralbyggarna Sverige AB, Serendipity ATS AB, Serendipity ES AB, Sdip Metro AB, Sdip Stucco AB, Sdip Glacio AB, Sdip Dinamito AB, Fastighetsbolaget Noman 5 AB, Sdip Sinuso AB, Sdip Purigado AB, Sdip Monitorado AB, Sdip Multe AB, Sdip Plafono AB, Sdip Stratosfero AB, Sdip Monto AB, Sdip Klimkontrolo AB, och Sdip Holding 1 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: Carl Johan Åkesson innehar per dagen för Prospektet 33 120 aktier av serie C och förväntas inneha 225 392 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.⁴⁾ Carl Johan Åkesson har åtagit sig att teckna 31 675 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.

1) Cecilia Beck-Friis blev verkställande direktör för Hemnet Group AB (publ) år 2020, men hade motsvarande befattning i Hemnet AB under 2017–2020.

2) 16 715 av aktierna innehas av Cecilia Beck-Friis helägda bolag Norrängen Media AB.

3) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. 95 811 av dessa aktier kommer från en sakutdelning av aktier i Hemnet från Care of Hemnet AB (publ), i vilket bolag Cecilia Beck-Friis är aktieägare. 15 935 av aktierna kommer innehas av Cecilia Beck-Friis helägda bolag Norrängen Media AB.

4) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer



Francesca Cortesi

Född 1983. Chief Product Officer sedan 2020. Interim Chief Product Officer under perioden september 2019 – juni 2020, Product Manager App under perioden mars 2019 – september 2019.

Utbildning: Kandidatexamen i kommunikation och masterexamen i medie- och kommunikationsvetenskap från University of Milan, Italien.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Produktchef för YDB Technologies AB, medgrundare av, styrelseordförande i och ställföreträdande verkställande direktör för Mo4Mo AB (bolagsnamn ändrat till Termino C 1781 AB efter avgång), samt produktansvarig på Fyndiq AB.

Aktieinnehav i Bolaget: Francesca Cortesi innehar per dagen för Prospektet 8 280 aktier av serie C och förväntas inneha 66 379 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.¹⁾ Francesca Cortesi har åtagit sig att teckna 21 116 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.



Jessica Sjöberg

Född 1977. Chief Communication and People Officer för Hemnet sedan 2019.

Utbildning: Studier i medie- och kommunikationsvetenskap samt statsvetenskap vid Stockholms universitet, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelsesuppleant i Fiali Collective AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Vice President för Corporate Communications, Sverige, Nordic Entertainment Group AB.

Aktieinnehav i Bolaget: Jessica Sjöberg innehar per dagen för Prospektet 16 560 aktier av serie C och förväntas inneha 112 894 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.²⁾ Jessica Sjöberg har åtagit sig att teckna upp till 21 116 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.



PerOla Schelvander

Född 1980. Chief Technology Officer för Hemnet sedan 2018. Agile Development Manager under 2018 innan nuvarande position.

Utbildning: Masterexamen i medieteknik och masterexamen i filosofi från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Sverige.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelsesuppleant i Vialogos AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Agile Development Manager and Agile Development Lead på Kambi Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget: PerOla Schelvander innehar per dagen för Prospektet 16 560 aktier av serie C och förväntas inneha 113 092 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.³⁾ PerOla Schelvander har åtagit sig att teckna 21 116 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. 7 065 av dessa aktier kommer från teckningsoptioner som kommer att utnyttjas före Erbjudandet.

2) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

3) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.



Pierre Bergström

Född 1972. Chief Sales Officer för Hemnet sedan 2017.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen från Mittuniversitetet, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot i Svenska Dagbladet Annons AB, och försäljningschef på HANDELSBOLAGET SVENSKA DAGBLADETS AKTIEBOLAG & CO.

Aktieinnehav i Bolaget: Pierre Bergström innehar per dagen för Prospektet 17 060 aktier av serie C och förväntas inneha 112 947 aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.¹⁾ Pierre Bergström har åtagit sig att teckna 21 116 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.



Sarah Wu

Född 1985. Chief Commercial Officer för Hemnet sedan 2020. Interim Chief Commercial Officer under perioden September 2020 – februari 2021, Head of Business Development and BI under perioden mars – september 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen i molekylär bioteknik från Uppsala universitet, Sverige.

Övriga nuvarande befattningar: Ägare och styrelseledamot i SRW Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Commercial Director och Sverigechef för Kry International AB, Chef för Generalist Marketplace och Chef för affärsutveckling och analys på Blocket AB, samt styrelseledamot i ServiceFinder Sverige AB.

Aktieinnehav i Bolaget: Sarah Wu innehar inga aktier i Bolaget. Sarah Wu har åtagit sig att teckna 21 116 teckningsoptioner inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram som avses införas i samband med noteringen av Bolagets aktier.

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

Revisorer

EY, med adress Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, är Bolagets revisor. Anna Svanberg, auktoriserad revisor och medlem i FAR (yrkesinstitut för auktoriserade revisorer) är huvudansvarig revisor. EY har varit Bolagets revisor under hela den period som är refererad till i den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Ytterligare information om styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare

Det finns inga familjeband mellan någon av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna.

Förutom vad som anges i följande stycke finns inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i Hemnet har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Flera av ledamöterna i styrelsen samt koncernledningen har dock finansiella intressen i Hemnet med anledning av deras innehav av aktier i Bolaget. Dessutom är styrelseledamöten Anders Edmark styrelseordförande, och styrelseledamöten Håkan Hellström är vice ordförande, i Mäklarsamfundet vilket är en bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare i Sverige. Intressena i Mäklarsamfundet kan skilja sig från de intressen som andra aktieägare i Hemnet har. Vidare är Anders Edmark delägare i MÅKLARHUSET, Anders Edmark Handelsbolag, och Håkan Hellström delägare och styrelseordförande i Svensk Fastighetsförmedling Aktieföretag. Båda dessa bolag är beroende av Hemnet som en

viktig marknadsföringskanal. Vidare har styrelseledamöterna och ledamöter av bolagsledningen som äger aktier åtagit sig att, med vissa undantag, inte sälja sina respektive innehav under en viss tid efter att handeln på Nasdaq Stockholm har påbörjats, se vidare avsnitt "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier*".

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna som beskrivs ovan (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs, ansökt om tvångslikvidation eller varit föremål för konkursförvaltning (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) officiellt bundits vid och/eller ålagts påföljder för ett brott, eller (iv) av en domstol förbjudits att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent, som avses i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980, bilaga 1, punkt 12.1.

Styrelseledamöterna är inte berättigade till några förmåner när de avgår från styrelsen. För information om bolagsledningens rätt till avgångsvederlag om deras anställning i Bolaget avslutas, se avsnittet "*Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare*".

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga på Bolagets adress på Klarabergsgatan 60, 3 tr., 111 21 Stockholm.

Bolagsstyrning

Hemnet är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm baserades Bolagets bolagsstyrning huvudsakligen på svensk lag, Bolagets bolagsordning samt interna regler och instruktioner. Bolaget har även under de senaste åren anpassat sig till de krav som ställs på ett noterat bolag, exempelvis genom inrättande av styrelseutskott och antagande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. När Bolaget har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att, utöver reglerna i aktiebolagslagen (2005:551), årsredovisningslagen (1995:1554) och Bolagets bolagsordning, tillämpa reglerna i Nasdaq Main Market Rulebook och Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram ("**Ersättningsreglerna**") samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Koden och Ersättningsreglerna gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden anger en norm för god bolagsstyrning som överstiger aktiebolagslagens minimikrav. Koden bygger på principen följ eller förklara. Det innebär att Bolaget inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att Bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället samt anger skälen för avvikelsen. Ersättningsreglerna ger uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden avseende ersättning till bolagets ledande befattningshavare samt aktierelaterade incitamentsprogram och kompletterar aktiebolagslagen avseende ersättningsriktlinjer och ersättningsrapporter.

Hemnet kommer att tillämpa Koden och Ersättningsreglerna från det datum då Bolagets aktier listas på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. I den första bolagsstyrningsrapporten publicerad efter noteringen är dock Bolaget inte skyldigt att förklara avvikelser från sådana regler som inte varit relevanta under den period som omfattas av bolagsstyrningsrapporten. Bolaget förväntar sig inte att rapportera några avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Den huvudsakliga målsättningen med Hemnets bolagsstyrning är att skapa ett ramverk för regler och föreskrifter, ansvarsområden samt processer och rutiner som effektivt skyddar aktieägarnas och andra parter intressen genom att minimera risker och skapa förutsättningar för en trygg expansion av Bolagets verksamhet.

Varken Bolagets styrelse eller bolagsstämma har fattat beslut som kommer att, eller potentiellt kan ha, en väsentlig påverkan på Bolagets och Koncernens bolagsstyrning, inklusive framtida förändringar i styrelsen och styrelsens utskott, i förhållande till beskrivningen häri.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor såsom fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av bolagets resultat, beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och den verkställande direktören för räkenskapsåret, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammankallas. I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Att kallelse har skett ska samtidigt publiceras i Svenska Dagbladet med information om att bolagsstämma har sammankallats.

Rätt att delta vid bolagsstämman

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämma och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen, har rätt att delta vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Utöver att meddela Bolaget om sin avsikt att delta vid bolagsstämman måste aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade genom en bank eller annan förvaltare, begära att dess aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken för att ha rätt att delta vid bolagsstämman. Aktieägare kan delta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även åtföljas av högst två biträden.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran avseende detta till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

På årsstämman som hölls den 9 april beslutade Bolaget att anta en valberedningsinstruktion. Enligt instruktionen för valberedningen ska valberedningen bestå av fyra ledamöter vilka utses av de till röstetalet fyra största aktieägarna eller aktieägargrupperna i Bolaget per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman och som önskar utse en representant. Utöver dessa fyra ledamöter ska styrelseordföranden vara ledamot i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande.

Instruktionen för valberedningen följer Koden vad gäller utnämningen av valberedningens ledamöter. Ledamöterna i valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda så ofta som krävs för att kunna fullgöra dess uppgifter och ansvar. Planeringen av sammanträden ska ske med hänsyn till tidpunkten för årsstämman. Ledamöterna i valberedningen ska, inom ramen för sina uppdrag, utföra sina uppgifter i enlighet med Koden. Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att nominera kandidater till posterna som styrelseordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt lämna förslag på arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna. Valberedningen ska också nominera kandidater till posten som revisor samt lämna förslag på arvode till denna.

Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Styrelsens ansvar regleras på ett flertal nivåer, huvudsakligen i aktiebolagslagen. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska vidare fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation liksom se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen kommer, efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, tillämpa Koden, Ersättningsreglerna och Nasdaq Main Market Rulebook, liksom andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler.

Styrelsens arbete regleras därutöver av Bolagets bolagsordning, anvisningar från bolagsstämman samt styrelsens arbetsordning som antagits av styrelsen.

I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa mål och strategier, se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och se till att det finns en tillfredsställande kontroll av att Bolaget efterlever lagar och andra regler som är tillämpliga på Bolagets verksamhet. Styrelsen beslutar i frågor som rör Bolagets verksamhetsinriktning, strategi, affärsplan, resurser och kapitalstruktur, organisation, förvärv, större investeringar, avyttringar och hel- och delårsrapporter, samt andra allmänna frågor av strategisk karaktär. Utöver detta behandlar och beslutar styrelsen i andra ärenden som bedöms falla utanför ramen för den verkställande direktörens befogenheter.

Styrelsen ska också se till att erforderliga riktlinjer för Bolagets uppträdande i samhället, i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande förmåga, fastställs och säkerställa att Bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, tillförlitlig, relevant och inte vilseledande. Därtill ingår i styrelsens uppgifter att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga den verkställande direktören.

Styrelseledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fem och högst nio bolagsstämmovalda ledamöter. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av åtta bolagsstämmovalda ledamöter. Styrelseledamöterna presenteras i närmare detalj i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer". Hemnets styrelse följer en skriftlig arbetsordning, som har antagits av styrelsen och som omprövas årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens roll och ansvar, styrelsens arbetssätt samt arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen har även antagit instruktioner för den verkställande direktören för Hemnet inklusive instruktion för finansiell rapportering.

Revisionsutskott

Under 2017 inrättade styrelsen ett revisionsutskott. Enligt aktiebolagslagen får medlemmar av revisionsutskottet inte vara anställda av Bolaget och minst en medlem av revisionsutskottet ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Koden föreskriver vidare att en majoritet av utskottet ska vara oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare. Minst en medlem som är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare måste också vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Nuvarande revisionsutskott består av följande tre ledamöter: Kerstin Lindberg Göransson, Nicholas McKittrick och Tracey Fellows.

Revisionsutskottet är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och skyldigheter, ansvarigt för att övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision, riskbedömning och riskhantering, samt redovisning och revision, inklusive biträda Bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval inför årsstämman. Revisionsutskottet granskar och övervakar även revisorernas opartiskhet och självständighet, samt andra tjänster tillhandahållna av Bolagets revisor.

Ersättningsutskott

Under 2017 inrättade styrelsen ett ersättningsutskott. Enligt Koden får styrelseordförande vara ordförande i ersättningsutskottet och alla andra medlemmar måste vara oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare. Nuvarande ersättningsutskott består av följande tre medlemmar: Håkan Erixon, Christopher Caulkin och Pierre Siri.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att behandla frågor om löner och arvoden samt övriga anställningsvillkor, pensionsförmåner och andra ekonomiska förmåner såsom bonussystem för den verkställande direktören och till denne direktrapporterande chefer, samt ersättningsfrågor av allmän natur. Ersättningsutskottet ska också, i god tid inför varje årsstämma, bereda styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning och andra

anställningsvillkor till den verkställande direktören och andra befattningshavare i Koncernens högsta ledning. Ersättningsutskottet ska även lämna förslag till styrelsens beslut avseende individuell ersättning och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören samt förbereda upprättande av ersättningsrapport. Vad gäller frågor rörande fast ersättning till andra ledande befattningshavare, ska sådana frågor som utgångspunkt hanteras av den verkställande direktören i enlighet med Hemnets riktlinjer för ersättning. 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. Ersättningsutskottet ska vidare ta fram underlag i vissa andra ersättningsärenden av principiell natur eller i övrigt av väsentlig betydelse, exempelvis aktierelaterade incitamentsprogram samt eventuella bonusprogram till ledningen (inklusive villkoren för dessa), och i övrigt övervaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska anta, samt de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i Bolaget. Ersättningsutskottet ska också biträda styrelsen i att övervaka att offentliggörande av information som har med ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare att göra sker i enlighet med gällande bestämmelser.

Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Den verkställande direktörens ansvar regleras på ett flertal nivåer. Den verkställande direktörens ansvar regleras huvudsakligen i aktiebolagslagen. Enligt aktiebolagslagen ska den verkställande direktören sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Den verkställande direktören har en här emot svarande behörighet att företräda Bolaget. Den verkställande direktören ska därutöver vidta alla åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska kunna fullgöras i överensstämmelse med tillämpliga lagar och regler och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören kommer, efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, att tillämpa Kodens och Nasdaq Main Market Rulebook, liksom andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler.

Den verkställande direktören måste också följa Bolagets bolagsordning, riktlinjer lämnade av bolagsstämman, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för finansiell rapportering, samt andra interna anvisningar och riktlinjer som fastställts av styrelsen. Fördelningen av arbete mellan styrelsen och den verkställande direktören beskrivs i instruktionen för den verkställande direktören, inklusive instruktionen för finansiell rapportering. Instruktionen ska, om inte annat framgår av sammanhanget omfatta inte bara Hemnet Group AB (publ) utan även den koncern inom vilken Bolaget är moderbolag.

Den verkställande direktören rapporterar till styrelsen och är ansvarig för den löpande förvaltningen och den dagliga verksamheten i Bolaget samt att verkställa de beslut som fattas av styrelsen. Den verkställande direktören ska till styrelsen hänskjuta alla frågor som är av principiell eller annars av väsentlig betydelse, av osedvanlig beskaffenhet eller som följer av tillämpliga lagar och förordningar. Den verkställande direktören ska kontrollera och övervaka att de ärenden som ska behandlas av styrelsen enligt tillämplig lag, bolagsordning eller interna instruktioner presenteras för styrelsen, och ska fortlöpande hålla styrelsens ordförande informerad om Bolagets verksamhet, dess resultat och finansiella ställning, liksom andra viktiga händelser, omständigheter och förhållanden som kan antas vara relevanta för styrelsen eller aktieägarna.

Den verkställande direktören och ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*".

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 9 april 2021 beslutades att arvode ska utgå med 500 000 kronor till styrelseordförande, och med 250 000 kronor till styrelsens övriga ledamöter med undantag för de ledamöter som representerar Huvudaktieägaren och Sprints Capital vilka inte erhåller arvode för styrelse- eller utskottsarbete. I tillägg till det arvode som ledamöterna erhåller per år och ersättning för resor och logi ska ledamöter bosatta utanför Europa ersättas för fysiskt deltagande vid styrelsemöten i Sverige med 10 000 kronor per styrelsemöte. Medlemmar i styrelsens utskott ska även erhålla 50 000 kronor vardera med tillägg om ytterligare 50 000 kronor för revisionsutskottets ordförande samt ett tillägg för ordförande i ersättningsutskottet om 25 000 kronor. För information avseende historiska ersättningar till styrelsen, pension och andra förmåner, se not K8 i avsnittet "*Historisk finansiell information*".

Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare

Vid årsstämman 9 april 2021 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inom Hemnet. Riktlinjerna inkluderar villkoren för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare i Hemnet, det vill säga de chefer som rapporterar direkt till den verkställande direktören. Riktlinjerna inkluderar även styrelseledamöter i Hemnet i den omfattning de utför sysslor utanför styrelseuppdraget. Nedan följer en sammanfattning av Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Principer för ersättning

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

Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i:

- Fast marknadsmässig lön
- Rörlig kontantersättning kopplad till tydliga mål uppsatta för Bolaget
- Möjlighet att delta i långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram
- Pension och andra sedvanliga förmåner

Vad gäller rörlig kontantersättning ska sådan kopplas till finansiella eller icke-finansiella konkreta, mätbara mål för Bolaget och/eller avdelningen den ledande befattningshavaren ansvarar för. Beslut om rörlig ersättningsmodell och utfall av sådan ska fattas av styrelsen. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga lönen.

Utöver de ovan nämnda principerna ska ersättning även, i vissa undantagsfall och i enlighet med de principer som framgår av Bolagets HR-policy, kunna utbetalas i samband med nyanställning för att attrahera vissa nyckelpersoner till Hemnet i syfte att stödja Hemnets affärsstrategi. Sådan ersättning ska vara begränsad till det första anställningsåret.

Pension och övriga sedvanliga förmåner

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

Övriga sedvanliga förmåner (såsom företagshälsovård) ska vara marknadsmässiga. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

Årlig revidering

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

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

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

Ersättning till styrelseledamöter

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredning av styrelsens förslag till ersättningsriktlinjerna har lön och anställningsvillkor för Hemnet Group AB (publ):s anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Avvikelser

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

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda

Vid tidpunkten för upptagandet till handel av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm kommer Hemnet att ha ett aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett teckningsoptionsprogram som riktar sig till Bolagets chefer och andra utvalda anställda med nyckelkompetenser. Syftet med programmet är bland annat att behålla och attrahera nyckelkompetens, uppnå ökad intressegemenskap mellan anställda inom Bolaget och Bolagets aktieägare samt höja motivationen att uppnå eller överträffa Bolagets finansiella mål.

En extra bolagsstämma som avses hållas före första dagen för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm förväntas att besluta om att emittera teckningsoptioner av serie 2021/2024 till Bolaget samt

ledande befattningshavare och andra nyckelkompetenser i Koncernen som deltar i teckningsoptionsprogrammet ("**Deltagarna**"). Bolagstämman förväntas även att besluta om godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till befintliga och/eller nya Deltagare senast den 31 december 2021.

Sammanlagt kommer teckningsoptionsprogrammet att omfatta maximalt 40 individer och högst 253 teckningsoptioner, innebärande att ökningen av Bolagets aktiekapital vid fullteckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer att uppgå till maximalt cirka 359 342 kronor. Det maximala antalet aktier som får tecknas av Deltagarna motsvarar, under förutsättning av fullt utnyttjande av teckningsoptionerna, cirka 0,46 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

Det är styrelsens avsikt att strukturen för teckningsoptionsprogrammet ska vara långsiktig och styrelsen avser därför att, efter utvärdering av programmet för 2021/2024, vid årsstämman 2022 respektive 2023 framlägga motsvarande förslag om inrättande av teckningsoptionsprogram för 2022/2025 och 2023/2026. Teckningsoptionerna ska emitteras till Bolaget vederlagsfritt och till Deltagarna till marknadsvärde. Överlåtelse av teckningsoptioner till befintliga och/eller nya Deltagare ska ske till marknadsvärde vid tidpunkten för överlåtelsen. Antal teckningsoptioner per Deltagare är beroende av Deltagarens position och ansvar inom Koncernen.

Det antal teckningsoptioner som var och en av de ledande befattningshavarna har åtagit sig att teckna anges i "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare*".

Teckningsoptionerna kan utnyttjas endast under en period om tre månader efter att en intjänandeperiod om tre år från utgivande av teckningsoptionerna har löpt ut. Varje teckningsoption kan utnyttjas för att teckna en stamaktie i Bolaget under teckningsperioden.

Lösenpriset för teckningsoptioner av serie 2021/2024 kommer att motsvara 135 procent av det slutliga priset i Erbjudandet. Vidare, om Bolagets genomsnittliga aktiekurs, beräknad på det sätt som anges i de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna, överstiger 250 procent av det slutliga priset i Erbjudandet i samband med nyteckning av aktier med utnyttjande av teckningsoptionerna, ska ett omräknat lägre antal stamaktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av tillämpas, vilket skapar ett tak för utfallet i programmet. De fullständiga villkoren för teckningsoptionerna innehåller även sedvanliga omräkningsbestämmelser, bland annat för utdelningar som görs före lösentidpunkten för teckningsoptionerna.

Bolaget kommer att förbehålla sig rätten att återköpa teckningsoptioner bland annat om Deltagarens anställning i Bolaget avslutas. Bolagets bedömning är att teckningsoptionsprogrammet inte kommer att medföra några sociala avgifter och att Bolagets kostnader för programmet därmed kommer att bestå endast av begränsade administrationskostnader.

Ersättningar under räkenskapsåret 2020

Ersättningar som mottagits av styrelsen och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020 listas nedan.

(TSEK)	Styrelsearvoden	Fast lön	Rörlig lön	Pension	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Håkan Erixon, <i>ordförande</i>	566,1 ¹⁾	–	–	–	566,1
Christopher Caulkin	–	–	–	–	–
Anders Edmark	100,0	–	–	–	100,0
Tracey Fellows ²⁾	30,1	–	–	–	30,1
Håkan Hellström ³⁾	100,0	–	–	–	100,0
Kerstin Lindberg Göransson	250,0	–	–	–	250,0
Nicholas McKittrick ⁴⁾	163,2	–	–	–	163,2
Pierre Siri	–	–	–	–	–
Thomas Hussey ⁵⁾	–	–	–	–	–
Erik Olsson ⁶⁾	38,7	–	–	–	38,7
Henrik Persson, <i>suppleant</i> ⁷⁾	–	–	–	–	–
Marta Suarez Estebanez, <i>suppleant</i> ⁸⁾	–	–	–	–	–
<i>Ledningsgrupp</i>					
Cecilia Beck-Friis, <i>verkställande direktör</i>	–	2 441,2	2 475,6 ⁹⁾	508,3	5 425,1
Övriga ledande befattningshavare ¹⁰⁾	–	6 951,8 ¹¹⁾	2 064,4 ¹²⁾	1 232,9	10 249,1
Summa:	1 248,2	9 393,1	4540,0	1 741,2	16 922,4

1) 66 129 kronor betalades ut retroaktivt för ökat arvode under 2019.

2) Tracey Fellows blev styrelseledamot den 18 november 2020.

3) Håkan Hellström var styrelsesuppleant fram till den 1 mars 2021 och är sedan 1 mars 2021 styrelseledamot.

4) Nicholas McKittrick blev styrelseledamot den 6 maj 2020.

5) Thomas Hussey var styrelseledamot fram till den 1 mars 2021.

6) Erik Olsson var styrelseledamot fram till den 6 maj 2020.

7) Henrik Persson var styrelseledamot fram till den 6 maj 2020 och styrelsesuppleant från och med den 6 maj 2020 fram till den 1 mars 2021.

8) Marta Suarez Estebanez var styrelsesuppleant fram till den 6 maj 2020.

9) Inkluderar en bonusutbetalning om 734 400 kronor för året 2019 samt två engångsbetalningar om 709 883 kronor och 918 022 kronor. Resterande belopp ugörs av årets kostnad för ändrad bonusreserv. 827 880 kronor har under 2020 reserverats som bonus. Reserverad bonus inkluderas inte i tabellen.

10) Det genomsnittliga antalet ledande befattningshavare enligt tabellen är sex.

11) Inklusive konsultarvode till Sarah Wu.

12) 2 064 374 kronor har under 2020 reserverats som bonus.

Nuvarande anställningsavtal för den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare

Anställningsavtalet för den verkställande direktören föreskriver en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från Bolagets sida har den verkställande direktören rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner vid tidpunkten för uppsägningen. I anställningsavtalen för samtliga övriga befattningshavare föreskrivs en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Det föreligger ingen rätt till avgångsvederlag för andra ledande befattningshavare.

Enligt anställningsavtalet för den verkställande direktören har den verkställande direktören rätt till bonusutbetalning motsvarande upp till 50 procent av årslönen. Koncernen har också ett bonusprogram för ledande befattningshavare. Bonusprogrammet för ledande befattningshavare har utformats av ersättningsutskottet och godkändes av styrelsen den 5 mars 2020. Koncernen har också ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare som infördes 2017, (se nedan under avsnittet "Incitamentsprogram (MIP)", vilket kommer avslutas i samband med börsintroduktionen, och avsnittet "Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda).

Teckningsoptionsprogram

Styrelsen beslutade den 17 oktober 2019, enligt bemyndigandet från den extra bolagsstämma som hölls den 30 september 2019, att utfärda högst 4 729 228 teckningsoptioner till anställda i Bolaget till en teckningskurs om 0,57 kronor per teckningsoption. 3 324 104 av teckningsoptionerna tecknades. Med anledning av sammanläggningen av aktier som beslutades på den extra bolagsstämman som hölls den 1 mars 2021 och registrerades av Bolagsverket den 8 april 2021, har antalet aktier som varje teckningsoption berättigar till samt teckningskursen för utnyttjande av teckningsoptionerna omräknats. Efter omräkningen ger teckningsoptionerna innehavaren av teckningsoptionerna rätt att utnyttja teckningsoptionerna för teckning av aktier till en teckningskurs om 30,75 kronor per aktie. 15 teckningsoptioner berättigar till en aktie. Enligt teckningsoptionernas villkor är teckningsperioden 1 november – 1 december 2024, men teckningsperioden accelereras om Bolaget är föremål för en börsnotering eller om styrelsen beslutar att accelerera teckningsperioden. Styrelsen beslutade den 17 mars 2021 att, villkorat av att noteringsprocessen fortfarande pågår och med huvudsakligen samma tidplan den 15 april, att teckningsperioden ska vara mellan 15 och 23 april 2021. Förutsatt att samtliga teckningsoptionsinnehavare utnyttjar sina teckningsoptioner för teckning av aktier, kommer

antalet aktier i Bolaget före Erbjudandet att öka med 221 558 aktier. Bolagets kostnader är begränsade till kostnader för att bereda och administrera teckningsoptionsprogrammet.

Incitamentsprogram (MIP)

Bolaget har per dagen för Prospektet ett incitamentsprogram bestående av 16 720 658 aktier av serie C utfärdat till vissa styrelseledamöter och nyckelpersoner i Bolaget. Deltagarna i det nuvarande incitamentsprogrammet har anslutits till aktieägaravtalet mellan Hemnets aktieägare och Hemnet vilket kommer att sägas upp i samband med börsintroduktionen och aktierna av serie C kommer att omvandlas till stamaktier. Se nedan under "Aktiekapital och ägarförhållanden" för mer information avseende de olika aktieslagen i Bolaget per dagen för Prospektet.

Intern kontroll

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen och i Koden och omfattar kontroll av Hemnets organisation, förfaranden och stödåtgärder. Målsättningen med den interna kontrollen i Hemnet 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 Bolaget.

Styrelsen i ett bolag är enligt aktiebolagslagen ansvarig för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter och ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören i ett bolag ska enligt aktiebolagslagen sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Den verkställande direktören ska vidare vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Enligt Koden ingår det i styrelsens uppgifter att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet. Processer och åtgärder för kontroll har tagits fram i nära samarbete med Bolagets rådgivare men är baserat på Hemnets behov och nuvarande branschpraxis på det affärsområde Bolaget verkar inom. Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa att den interna kontrollen är tillfredsställande genom att bland annat utföra riskidentifikationer och egenkontroller. Den verkställande direktören är ansvarig för den årliga riskidentifieringen. Riskidentifieringen är indelad i olika kategorier och värderas utifrån konsekvenser och sannolikhet där egenkontrollerna av riskerna syftar till att säkerställa en effektiv riskkontroll. Den framarbetade riskidentifieringen presenteras årligen för revisionsutskottet och styrelsen i Hemnet.

Intern kontroll definieras enligt praxis som en process som involverar styrelsen, revisionsutskottet, verkställande direktören, andra ledande befattningshavare och övriga medarbetare och som syftar till att ge en rimlig försäkran om att ett bolags mål uppnås vad gäller: ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efter-

levnad av tillämpliga lagar och förordningar. Bolaget arbetar systematiskt för att identifiera och utveckla processer för intern kontroll och har en tydlig uppdelning av ansvar mellan de olika avdelningarna inom Bolaget där varje avdelning ansvarar för att etablera processer för att utföra riskanalyser, etablera tillfredsställande interna kontroller, fördela resurser och ta fram rutiner och riktlinjer för processerna. Styrelsen i Hemnet är ytterst ansvarig vad avser den interna kontrollen i Bolaget.

Intern kontroll över finansiell rapportering syftar till att skapa en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den finansiella externa rapporteringen i form av kvartals- och årsrapporter och bokslut samt att den finansiella externa rapporteringen är upprättad i enlighet med tillämpliga lagar och redovisningsnormer och andra krav på noterade bolag. Ytterst vilar ansvaret för den interna kontrollen på styrelsen som kontinuerligt, genom revisionsutskottet, utvärderar Hemnets riskhantering och interna kontroll.

Revision

Bolagets lagstadgade revisor utses av årsstämman. Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och bokföring, koncernredovisning och dotterbolag samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor och högst en revisorssuppleant. Bolagets revisor är EY, med Anna Svanberg som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Revisorer".

Den totala ersättningen till Bolagets revisor uppgick under 2020 till 3,7 miljoner kronor, varav 2,95 miljoner kronor utgick för revisionsuppdrag, och 0,75 miljoner kronor utgick för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget.

Aktiemarknadsinformation och Insiderregler

I samband med notering på Nasdaq Stockholm tillkommer krav på att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande Bolaget och insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Bolaget har en kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att Bolagets information och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. Den verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation. Frågor och kommunikation relaterade till ägarna hanteras av styrelseordförande.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policyer och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen ("MAR"). Hemnets anställda har tillgång till, och får instruktioner kring, de vid var tid gällande policyerna och riktlinjerna hos Bolaget. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelande kommer framgent att publiceras på Bolagets webbplats (www.hemnetgroup.se) i samband med offentliggörandet.



Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital och ägarförhållanden

Bolagets aktiekapital uppgick per balansdagen den 31 december 2020 till 68 306 663,190000 kronor fördelat på 1 337 993 327 aktier av vilka 590 959 307 var aktier av serie A, 106 517 850 var aktier av serie B, 15 783 080 var aktier av serie C, 557 233 090 var aktier av serie D, 41 517 850 var aktier av serie E och 25 982 150 var aktier av serie F. Varje aktie hade ett kvotvärde om 0,051052 kronor.

Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 68 354 528,030000 kronor fördelat på 89 262 058 aktier av vilka 39 397 287 är aktier av serie A, 7 101 190 är aktier av serie B, 1 114 710 är aktier av serie C, 37 148 872 är aktier av serie D, 2 767 856 är aktier av serie E och 1 732 142 är aktier av serie F. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,765774 kronor. Samtliga utestående aktier är fullt betalda.

Efter Erbjudandets genomförande (det vill säga efter konverteringen av ägarförhållandena som beskrivs i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertering av tidigare ägarstruktur"), kommer Bolagets aktiekapital uppgå till 77 443 817 kronor fördelat på totalt 101 131 478 aktier, samtliga med ett kvotvärde på 0,765774 kronor. Det kommer att finnas två aktieslag, stamaktier och aktier av serie A1, i Bolaget och varje aktie kommer att berättiga innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma samt ha lika rätt till Bolagets tillgångar vid likvidation och vinstutdelning. Enbart stamaktierna kommer att noteras.

ISIN-koden för Bolagets stamaktier kommer efter Erbjudandet att vara SE0015671995. Bolagets aktiekapital är uttryckt i SEK och är fördelat på de av Bolaget utgivna aktierna, med ett kvotvärde uttryckt i SEK. Bolagets aktier har utgivits i enlighet med svensk lag och aktieägarnas rättigheter kan enbart ändras i enlighet med aktiebolagslagen.

Bolagets stamaktier är registrerade hos Euroclear, som är den centrala värdepappersförvararen och clearingorganisationen för aktierna i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De rättigheter som är förenade med Bolagets aktier, däribland de som följer av bolagsordningen, kan enbart ändras i enlighet med förfarandena i aktiebolagslagen. Nedan följer en beskrivning av vissa av de rättigheterna som är förenade med Bolagets aktier efter Erbjudandets genomförande.

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Hemnet genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de innehar innan emissionen. Bolagsordningen begränsar inte Hemnets förmåga att utfärda nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen. Se avsnittet "Bolagsordning" för vidare information.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman har rätt till utdelning. Utdelning görs vanligen till aktieägare som en kontant utbetalning per aktie via Euroclear men kan även genomföras genom annat vederlag än kontanter (sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår ändå aktieägarens fordran mot Bolaget avseende utdelningsbeloppet, enligt en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Det finns inga begränsningar avseende rätten till utdelning för aktieägare med hemvist utanför Sverige. Aktieägare som inte har sin skattemässiga hemvist i Sverige måste vanligen betala svensk kupongskatt på utdelning från Bolaget, se avsnittet *”Beskattning av investerare – Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige”*.

Vissa rättigheter förenade med aktier av serie A1

I enlighet med det ramavtal som har ingåtts mellan Bolaget och Mäklarsamfundet (se vidare i avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Ramavtal med Mäklarsamfundet”*) kommer Mäklarsamfundet efter Erbjudandet att inneha aktier av serie A1. Aktierna av serie A1 har vetorätt mot ändringar i verksamhetsföremålet i Bolagets bolagsordning. Innehavaren av aktier av serie A1 kan begära en konvertering av aktier av serie A1 till stamaktier. Aktierna av serie A1 är föremål för hembudsförbehåll enligt bolagsordningen.

Utdelning och utdelningspolicy

Hemnet har som mål att betala ut en årlig utdelning som uppgår till minst en tredjedel av resultatet efter skatt. I händelse av att Bolaget får ett kassaöverskott kommer detta återbetalas till aktieägare, exempelvis genom extra utdelningar eller aktieåterköp. Hemnet utbetalade följande utdelningar de tre senaste räkenskapsåren: 0 kronor för räkenskapsåret 2020, 125 miljoner kronor för räkenskapsåret 2019 och 0 kronor för räkenskapsåret 2018.

Aktierna som erbjuds i Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar förändringar i Koncernens aktiekapital under år 2018 – 2021.

Datum för beslut	Datum för registrering hos Bolagsverket	Transaktion	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)	Teckningskurs (SEK)
11 april 2018	26 juni 2018	Inlösen av aktier	-434 700 ¹⁾	1 366 238 683	-21 735,000000	68 311 934,150000	0,05	-
12 juni 2018	23 augusti 2018	Inlösen av aktier	-82 800 ²⁾	1 366 155 883	-4 140,000000	68 307 794,150000	0,05	-
22 oktober 2018	17 januari 2019	Kontantemission	646 800 ³⁾	1 366 802 683	32 340,000000	68 340 134,150000	0,05	1,23
23 november 2018	17 januari 2019	Kontantemission	576 800 ⁴⁾	1 367 379 483	28 840,000000	68 368 974,150000	0,05	1,23
23 november 2018	17 januari 2019	Inlösen av aktier	-683 100 ⁵⁾	1 366 696 383	-34 155,000000	68 334 819,150000	0,05	-
20 juni 2019	8 augusti 2019	Inlösen av aktier	-28 151 536 ⁶⁾	1 338 544 847	-1 407 576,800000	66 927 242,350000	0,05	-
20 juni 2019	8 augusti 2019	Fondemission	-	1 338 544 847	1 407 576,800000	68 334 819,150000	0,051052	-
14 februari 2020	26 mars 2020	Kontantemission	165 000 ⁷⁾	1 338 709 847	8 423,510000	68 343 242,660000	0,051052	3,70
3 november 2020	13 november 2020	Inlösen av aktier	-716 520 ⁸⁾	1 337 993 327	-36 579,470000	68 306 663,190000	0,051052	-
18 november 2020	12 januari 2021	Kontantemission	937 578 ⁹⁾	1 338 930 905	47 864,840000	68 354 528,030000	0,051052	3,70
1 mars 2021	8 april 2021	Sammanläggning 1:15	-1 249 668 847	89 262 058	-	68 354 528,030000	0,765774	-
20 april 2021	23 april 2021	Nyemission av aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner för aktier	221 558 ¹⁰⁾	89 483 616	169 663,268589	68 524 191,298589	0,765774	-
26 april 2021	28 april 2021 ¹¹⁾	Omstämpling av aktier	- ¹²⁾	89 483 616	-	68 524 191,298589	0,765774	-
26 april 2021	28 april 2021 ¹³⁾	Fondemission	11 647 864 ¹⁴⁾	101 131 480	8 919 627	77 443 818,115592	0,765774	-
26 april 2021	28 april 2021 ¹⁵⁾	Inlösen av aktier	-28 571 ¹⁶⁾	101 102 909	-21 879	77 421 939,197896	0,765774	-
26 april 2021	29 april 2021 ¹⁷⁾	Nyemission av aktier mot betalning med apportegen- dom	3 403 983 ¹⁸⁾	104 506 892	2 606 680	80 028 619,534430	0,765774	0,765774
26 april 2021	29 april 2021 ¹⁹⁾	Inlösen av aktier	-3 375 412 ²⁰⁾	101 131 480	-2 584 801	77 443 818,115592	0,765774	-
26 april 2021	29 april 2021 ²¹⁾	Inlösen av aktier	²²⁾	101 131 478	-1,53	77 443 816,584044	0,765774	-

1) 434 700 stamaktier av serie C.

2) 82 800 stamaktier av serie C.

3) 646 800 stamaktier av serie C.

4) 576 800 stamaktier av serie C.

5) 683 100 stamaktier av serie C.

6) 13 301 361 preferensaktier av serie D och 14 850 175 stamaktier av serie A.

7) 165 000 stamaktier av serie C.

8) 716 520 stamaktier av serie C.

9) 937 578 stamaktier av serie C.

10) 221 558 stamaktier av serie B, under förutsättning att samtliga utestående teckningsoptioner utnyttjas.

11) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

12) 96 074 904 aktier av samtliga aktieserier kommer att omstämplas till stamaktier. 5 056 574 aktier kommer att omstämplas till aktier av serie A1.

13) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

14) 11 647 864 stamaktier.

15) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

16) 28 571 stamaktier.

17) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

18) Stamaktier.

19) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

20) 3 375 412 stamaktier.

21) Förväntat datum för registrering hos Bolagsverket.

22) En (1) aktie av serie A och en (1) aktie av serie F.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Utöver teckningsoptionerna som beskrivs i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" och teckningsoptionerna som beskrivs i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda" finns det inga utestående konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Tabellen nedan visar aktieägandet i Bolaget omedelbart före och efter Erbjudandet under antagandet att konverteringen av den tidigare ägarstrukturen genomförts i

enlighet med vad som beskrivs i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertering av tidigare ägarstruktur" nedan och att Erbjudandet genomförs till ett pris motsvarande mittpunkten, 105 kronor, i prisintervallet.¹⁾ Utöver Huvudaktieägaren, kommer övriga Säljande Aktieägare att sälja aktier i Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av tabellen nedan. Samtliga Säljande Aktieägare är tillgängliga på Bolagets adress. I enlighet med vad som framgår av tabellen nedan kommer det efter Erbjudandets genomförande inte att finnas några kontrollerande aktieägare.

Aktieägare	Antal aktier och röster före Erbjudandet	Andel aktier och röster före Erbjudandet	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Antal aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo	Andel aktier och röster efter Erbjudandet vid full teckning, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo
General Atlantic RR B.V. ¹⁾	53 853 791	53,3 %	43 083 033	42,6 %	41 692 006	41,2 %
Sprints Euphrasia S.à r.l. ²⁾	15 420 092	15,2 %	12 336 074	12,2 %	11 937 778	11,8 %
Care of Hemnet AB (publ) ³⁾	13 590 290	13,4 %	100	0,0 %	100	0,0 %
Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB	9 871 881	9,8 %	10 113 148	10,0 %	10 113 148	10,0 %
Håkan Erixon ⁴⁾	316 340	0,3 %	569 402	0,6 %	569 402	0,6 %
Anders Edmark ⁴⁾	–	0,0 %	16 663	0,0 %	16 663	0,0 %
Tracey Fellows ⁴⁾	71 635	0,1 %	70 143	0,1 %	70 143	0,1 %
Håkan Hellström ⁴⁾	–	0,0 %	154 220	0,2 %	154 220	0,2 %
Kerstin Lindberg Göransson ⁴⁾	71 635	0,1 %	60 890	0,1 %	60 890	0,1 %
Nicholas McKittrick ⁴⁾	214 905	0,2 %	210 428	0,2 %	210 428	0,2 %
Pierre Siri ⁴⁾	3 558 824	3,5 %	3 479 720	3,4 %	3 479 720	3,4 %
Cecilia Beck-Friis ⁵⁾	734 295	0,7 %	788 462	0,8 %	788 462	0,8 %
Carl Johan Åkesson ⁵⁾	237 255	0,2 %	225 392	0,2 %	225 392	0,2 %
Pierre Bergström ⁵⁾	122 209	0,1 %	112 947	0,1 %	112 947	0,1 %
Jessica Sjöberg ⁵⁾	118 628	0,1 %	112 894	0,1 %	112 894	0,1 %
PerOla Schelvander ⁵⁾	118 628	0,1 %	113 092	0,1 %	113 092	0,1 %
Francesca Cortesi ⁵⁾	59 314	0,1 %	66 379	0,1 %	66 379	0,1 %
Norrängen Media AB ⁶⁾	16 715	0,0 %	15 935	0,0 %	15 935	0,0 %
Övriga aktieägare	2 755 041	2,7 %	29 602 556	29,3 %	31 391 879	31,0 %
Totalt:	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %	101 131 478	100,0 %

1) General Atlantic RR B.V. kontrolleras direkt av General Atlantic Coöperatief U.A. och indirekt av GAP (Bermuda) Limited.

2) Sprints Euphrasia S.à r.l. ägs indirekt av Sprints Capital Management Limited.

3) Care of Hemnet AB (publ) ägs till stor del av fastighetsmäklare, fastighetsmäklarkontor och mäklarfirmor (samt även vissa styrelseledamöter).

4) Medlem av styrelsen.

5) Ledande befattningshavare.

6) Norrängen Media AB är helägt av Cecilia Beck-Friis.

1) Antal och andel av aktier och röster före Erbjudandet redovisas med antagande om att samtliga utestående teckningsoptioner har utnyttjats.

Per dagen för Prospektet har Bolaget 22 direkta aktieägare, vilka samtliga, förutom Mäklarsamfundet och en medlem i Bolagets ledningsgrupp, kommer att sälja aktier i Erbjudandet. Se nedan en tabell som utvisar Säljande Aktieägare.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion	Antal aktier som erbjuds av respektive Säljande Aktieägare ¹⁾
General Atlantic RR B.V.	Raamplein 1, 1016XK Amsterdam, Nederländerna	724500HWS74G03RQRT75	Besloten Vennootschap	Nederländerna	12 161 785
Sprints Euphrasia S.à r.l.	51-53 rue de Merl, L-2146	549300JMJD426ML4JY06	Société à responsabilité limitée	Luxemburg	3 482 314
Care of Hemnet AB (publ)	Sveavägen 9, 111 57 Stockholm	8945006YCV6K102TF796	Publikt aktiebolag	Sverige	2 718 101
Håkan Erixon ²⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	63 268
Tracey Fellows ²⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	1 492
Kerstin Lindberg Göransson ²⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	10 745
Nicholas McKittrick ²⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	4 477
Pierre Siri ²⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	711 765
Cecilia Beck-Friis ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	41 644
Carl Johan Åkesson ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	11 863
Jessica Sjöberg ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	5 734
PerOla Schelvander ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	5 536
Pierre Bergström ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	9 262
Nikita Lundvall ⁴⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	9 262
Henrik Persson ⁵⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	395 425
Anna Lagerberg ⁶⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	13 840
Ninni Mörch ⁶⁾	Bolagets adress ³⁾	–	–	–	5 931
Norrängen Media AB ⁷⁾	Majstigen 4, 182 73 Stocksund	549300ZHSP8SMPT0H222	Privat aktiebolag	Sverige	780
Zamok Investment AB ⁸⁾	C/O Segerborg St. Eriksplan 5, 113 20 Stockholm	549300JHQWT8Y2C5YQ12	Privat aktiebolag	Sverige	29 330

1) Vid antagande om ett pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas.

2) Styrelseledamot.

3) C/O Hemnet AB Klarabergsgatan 60, 3tr 112 21 Stockholm.

4) Anställd.

5) Tidigare styrelseledamot.

6) Tidigare anställd.

7) Norrängen Media AB är helägt av Cecilia Beck-Friis.

8) Zamok Investment AB är helägt av Erik Segerborg, tidigare anställd.

Konvertering av tidigare ägarstruktur

Före registrering av Prospektet, i syfte att förenkla och möjliggöra Erbjudandet, har samtliga aktieägare åtagit sig att konvertera alla utomstående aktier till nya aktier, av två aktieslag, i Bolaget. Stamaktierna kommer därefter att allokteras mellan aktieägarna i anslutning till Erbjudandet baserat på värdet av aktieägarnas tidigare aktieinnehav och det slutliga priset i Erbjudandet. I tillägg till detta kommer en andel av Mäklarsamfundets aktier, motsvarande 5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, att konverteras till aktier av serie A1.

Omstruktureringen kommer att utföras i flera steg, innefattande en omstämpling av alla aktier i samtliga aktieklasser till aktier av två aktieklasser, stamaktier och aktier av serie A1, en fondemission av aktier för att kompensera för värdeöverföringen mellan aktieägare som annars skulle bli följande till följd av omstämplingen, inlösen av aktier och nyemission av aktier mot betalning av apportegendom. Samtliga aktier av serie A1 kommer att ägas av Mäklarsamfundet, i enlighet med det ramavtal som ingicks mellan Hemnet och Mäklarsamfundet den 25 mars 2021. Se vidare i *"Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Ramavtal med Mäklarsamfundet"*.

Åtagande att avstå från att sälja aktier

Vissa aktieägare i Bolaget, inklusive Bolagets ledande befattningshavare, kommer att åta sig, med förbehåll för vissa undantag, efter eventuell försäljning av aktier i Erbjudandet, att inte sälja sina respektive kvarstående innehav, under en viss tidsperiod efter det att handel på Nasdaq Stockholm har inletts (*"Lock-up-perioden"*). De tre kategorier av aktieägare som kommer att göra sådana åtaganden är (a) styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget, (b) Mäklarsamfundet, och (c) övriga aktieägare som äger aktier motsvarande minst 0,5 procent av aktierna i Bolaget efter Erbjudandet. Nuvarande aktieägare som inte tillhör någon av dessa kategorier, och nya aktieägare som tillkommer genom Erbjudandet, har inte åtagit sig att inte sälja aktier. Sådana aktieägare som inte har åtagit sig att inte sälja aktier kommer tillsammans att representera cirka 23,1 procent av Bolagets aktier efter Erbjudandet, vid antagande om att priset i Erbjudandet motsvarar mittpunkten av prisintervallet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

Lock-up-perioden för aktieäggande styrelseledamöter och ledande befattningshavare kommer att vara 365 dagar, med förbehåll för vissa undantag som kan medges av Managers. Lock-up-perioden för Mäklarsamfundet kommer att vara 180 dagar. Lock-up-perioden för andra aktieägare som har ett aktieinnehav uppgående till mer än 0,5 procent av det totala antalet aktier efter Erbjudandet kommer att vara 180 dagar, med förbehåll för vissa undantag som kan medges av Managers. Lock-up-perioden på 180 dagar för den senare kategorin av aktieägare kommer även att avslutas om Bolagets aktier, 120 dagar efter Erbjudandet eller därefter, handlas för 130 procent av priset i

Erbjudandet eller högre, på basis av ett 5-dagars volymvägt genomsnittspris, förutsatt att eventuella efterföljande försäljningar sker på ett ordnat sätt.

I Placeringsavtalet kommer Bolaget åta sig gentemot Managers att, bland annat, med vissa förbehåll, under en period av 180 dagar från den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Managers, besluta om eller föreslå en bolagsstämma för att besluta om en ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument. Se även avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Placeringsavtal"*.

Aktieägaravtal m.m.

Alla existerande aktieägaravtal kommer sägas upp i anslutning till Erbjudandet. Styrelsen känner inte till några andra avtal eller liknade vilka kan leda till förändring av kontrollen över Bolaget. Huvudaktieägaren och Sprints Capital har däremot ingått ett avtal enligt vilket de har överenskommit att samordna eventuella försäljningar av aktier i Bolaget under en period fram till det tidigare av att (i) någon av parterna till avtalet innehar mindre än 5 procent av det totala antalet stamaktier i Bolaget eller till dess att (ii) det har gått 12 månader från den första dagen för handel i Bolagets stamaktier. Avtalet innebär en rättighet, men ingen skyldighet, för envar av parterna att överlåta en pro rata-andel av stamaktierna om den andra parten överlåter stamaktier som en del av en så kallad garanterad book-building.

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget och offentliga uppköpserbjudanden

Vid tiden för noteringen kommer stamaktierna i Hemnet att vara fritt överlåtbara. Stamaktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Vidare är aktierna i Hemnet inte föremål för offentliga uppköpserbjudanden till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande beträffande Bolagets aktier har lämnats sedan Bolagets bildades.

Svensk lag kommer att gälla för framtida offentliga uppköpserbjudanden för aktier i Bolaget. I ett offentligt uppköpserbjudande har aktieägare en rätt, men inte en skyldighet, att sälja sina aktier till budgivaren på de villkor som anges i erbjudandehandlingen. Accepter kan återkallas till dess att erbjudandet är ovillkorligt (det vill säga när det inte finns några utestående villkor för det offentliga uppköpserbjudandet). Obligatoriska uppköpserbjudanden (budpliktsbud) får inte vara föremål för villkor. En aktieägare som uppnår 30 procent eller mer av rösterna i Bolaget kommer att vara skyldig att antingen lämna ett uppköpserbjudande avseende alla aktier i Bolaget eller att sälja aktier för att minska aktieinnehavet till under 30 procent. Tvångsinlösen av minoritetsaktier kan initieras av en aktieägare som innehar mer än 90 procent av aktierna i Bolaget.

Bolagsordning

Bolagsordning för Hemnet Group AB (publ), org. nr 559088–4440, vilken kommer att antas på extra bolagsstämma den 26 april 2021.

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Hemnet Group AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

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

- a) utveckla, vidmakthålla, marknadsföra och driva en internetbaserad annonsportal som ska erbjuda söktjänster avseende fastighetsobjekt (fastigheter, bostadsrätter, tomträtter m.m.) till salu och där en ägare av ett fastighetsobjekt ska kunna köpa publicering av annons rörande försäljning av sitt fastighetsobjekt, förutsatt att försäljningen förmedlas av en i vederbörlig ordning registrerad fastighetsmäklare, mot att ägaren erlägger ett annonspris, som inte ska påverkas av det antal annonser som fastighetsmäklaren, eller företagsgruppen som fastighetsmäklaren tillhör, förmedlar (dock att fastighetsobjekt som säljs genom Kronofogdens försorg och nyproduktion inte behöver förmedlas av fastighetsmäklare för att kunna annonseras på annonsportalen),
- b) bedriva andra verksamheter som är förenliga eller sammanhängande med och som inte strider mot vad som föreskrivs i punkt a ovan (bland annat att äga och förvalta fast och lös egendom samt att marknadsföra och sälja andra till fastighetsobjekt relaterade tjänster och produkter), dock inte fastighetsmäklarverksamhet.

För ändring eller upphävande av denna bestämmelse krävs att förslaget om en sådan ändring eller ett sådant upphävande stöds av en majoritet av samtliga aktier av serie A1.

§ 4 Aktieslag

Aktiekapitalet utgör lägst 49 000 000 kronor och högst 196 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 80 000 000 stycken och högst 320 000 000 stycken.

Aktier av två serier får ges ut, stamaktier och aktier av serie A1. Stamaktier kan utges till ett antal av högst 320 000 000 och aktier av serie A1 till ett antal av högst 15 000 000.

Vid röstning på bolagsstämma berättigar stamaktier och aktier av serie A1 till en röst. Stamaktier och aktier av serie A1 berättigar till samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

På begäran av en aktieägare ska aktier av serie A1 (en eller flera), tillhöriga den aktieägaren, omvandlas till stamaktier. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal aktier som skall omvandlas, skall göras hos styrelsen. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering.

§ 5 Hembud

Har en aktie av serie A1 övergått till annan aktieägare eller person som inte förut är aktieägare i bolaget, skall aktien hembjudas HN Hem AB, org. nr 559264-9775, till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall styrkas samt, om aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om priset. Hembudet skall kunna utnyttjas för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar. Samtliga slag av förvärv av aktie omfattas av detta förbehåll.

När anmälan om akties övergång gjorts till bolaget, skall bolagets styrelse genast skriftligen meddela detta till HN Hem AB, med anmodan om att HN Hem AB skriftligen ska anmäla önskad lösningsrätt till styrelsen inom två månader, räknad från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

I syfte att minska omsättningen av aktier av serie A1 ska lösenbeloppet per aktie, oavsett hur aktie har övergått och oavsett aktiens marknadsvärde, uppgå till 0 kronor. För inlösen ska inga andra villkor gälla.

Om förvärvaren och HN Hem AB inte kommer överens i frågan om inlösen, får HN Hem AB väcka talan inom två månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolagets styrelse. Tvist prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

Om inte HN Hem AB inom föreskriven tid framställer lösningsanspråk, har den som har gjort hembudet rätt att bli införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregister.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fem (5) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

Bolagsordning

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 9 Deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 10 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 11 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - (a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - (c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 13 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Legala frågor och kompletterande information

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner enbart Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet eller för kvalitén på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 16 april 2021. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 16 april 2022. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet i händelse av att nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter uppkommer kommer inte äga tillämplighet när Prospektet inte längre är giltigt.

Prospektet regleras av svensk rätt. Eventuella tvister med anledning av Prospektet eller andra juridiska frågor i anslutning till detta ska uteslutande avgöras av svensk domstol under svensk lag utan hänsyn till principer om lagkonflikter.

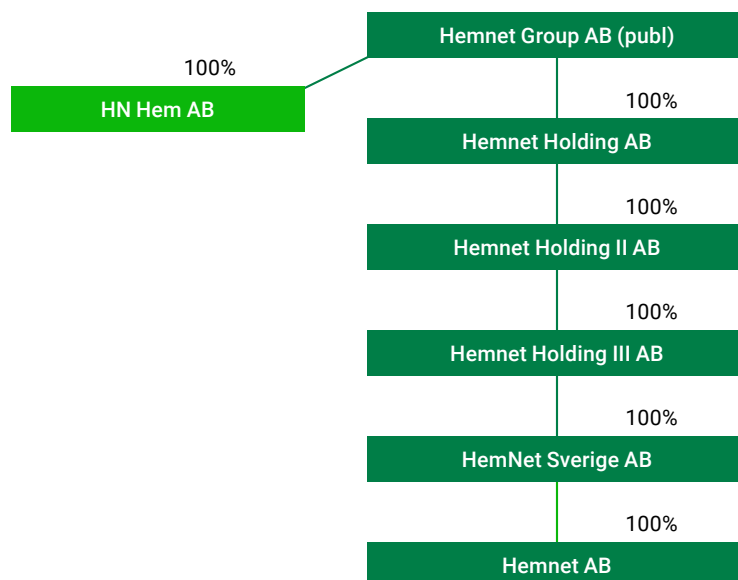
Allmän bolagsinformation och koncernstruktur

Hemnet Group AB (publ) (organisationsnummer 559088-4440) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 9 november 2016 i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets nuvarande namn registrerades den 8 april 2021.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Hemnet Group AB (publ) är moderbolag inom Hemnet-koncernen som per dagen för Prospektet består av Hemnet Group AB (publ) och sex helägda svenska dotterbolag.¹⁾ Bolagets LEI-kod är 5493008VIU67J3HUAR07.

Koncernstruktur

Strukturen nedan illustrerar Koncernens legala struktur per datumet för Prospektet.



1) Hemnet överväger en förenkling av koncernstrukturen, då Koncernen omfattar fler bolag än vad som är nödvändigt efter refinansieringen av bankskulder i samband med Erbjudandet. Som en del av konverteringen av den tidigare ägarstrukturen som beskrivs i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertering av tidigare ägarstruktur" kommer Bolagets svenska ägare av aktier av serie C att sälja den del av sina aktier som inte ska säljas i Erbjudandet till ett lagerbolag, förvärvat av de svenska ägarna av aktier av serie C. Aktieägarna i lagerbolaget kommer sedan, genom en apportionering, erhålla aktier i Bolaget mot aktier i lagerbolaget, varpå lagerbolaget kommer att bli ett dotterbolag till Bolaget.

Avtal inom ramen för den löpande verksamheten

Avtal för publicering av bostäder för försäljning

Hemnets verksamhet bedrivs genom Hemnet AB.

Hemnet är Sveriges största bostadsportal sett till trafik. Hemnets kärnverksamhet består av att bedriva Hemnets bostadsplattform där säljare av bostäder via fastighetsmäklare publicerar bostäder för försäljning. Under 2020 publicerades ungefär 203 000 bostäder för försäljning på Hemnets bostadsplattform.

Hemnet Bas är Hemnets standarderbjudande för annonsering av bostäder. Vid köp av Hemnet Bas ingår bostadssäljare ett annonsavtal med Hemnet AB ("Annonsavtalet"). Annonsavtalet är mycket standardiserat och är i huvudsak riktat mot konsumenter, men används även i förhållande till juridiska personer. Prissättningen för Hemnet Bas enligt Annonsavtalet baseras bland annat på utgångspriset på den ifrågavarande bostaden. Varje Annonsavtal är giltigt så länge som respektive kunds kundavtal med fastighetsmäklaren är giltigt om det inte sägs upp i förtid. Maxtiden är dock fem år.

I tillägg till Hemnet Bas erbjuder även Hemnet sina kunder möjligheten att uppgradera till Hemnet Plus eller Hemnet Premium antingen i kombination med betalningen för Hemnet Bas eller vid ett senare tillfälle. Bostadssäljare kan också köpa tilläggstjänsterna Förnya Annons och Raketen till en annons. Sådana tilläggstjänster regleras av separata standardvillkor som innehåller grundläggande villkor avseende bland annat prissättning, ångerrätt och avtalsperiod.

Förmedlings-, provisions- och mäklaravtal

När Annonsavtalet ingås med bostadssäljare representeras Hemnet av den fastighetsmäklare som har anlits av bostadssäljaren för att hantera försäljningen av den relevanta bostaden. Hemnet har ingått avtal med alla fastighetsmäklarkontor som förmedlar Hemnets erbjudande om Hemnet Bas. Avtalet är ett standardavtal som löper tillsvidare och kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid ("Förmedlingsavtalet"). Fastighetsmäklarkontoren kan också välja att ingå ett provisionsavtal som reglerar återförsäljning av Hemnets tilläggstjänster enligt vilket de har rätt till provision för merförsäljning av tilläggstjänster till bostadssäljarna ("Provisionsavtalet").

Enligt Förmedlingsavtalet är fastighetsmäklarkontoret skyldig att tillse att deras fastighetsmäklare presenterar Hemnets annonseringstjänst till alla kunder och att de följer Förmedlingsavtalet. För det fall kunder vill publicera sin bostad på Hemnets bostadsplattform ska fastighetsmäklaren också annonsera bostaden på plattformen enligt vad som närmare beskrivs i Förmedlingsavtalet.

Förmedlingsavtalet innehåller även allmänna villkor och publiceringsregler, vilka kan ändras ensidigt av Hemnet. Hemnets skadeståndsansvar är begränsat till direkta skador och till ett maximalt belopp uppgående till fem gånger det för tillfället rådande prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Den 1 mars 2021 trädde reviderade allmänna villkor med en ändrad ersättningsmodell för fastighetsmäklarkontoren i kraft. Enligt den tidigare ersättningsmodellen utgick 50 procent av priset som betalades till Hemnet för Hemnet Bas under Annonsavtalet i administrationsersättning och 20 procent av faktiska priset per tilläggstjänst i provision. Enligt de reviderade allmänna villkoren utgår istället 30 procent av priset som betalas för Hemnet Bas i administrationsersättning och för tilläggstjänsterna utgår provision på det värde som överstiger Hemnet Bas med en procentsats som är beroende av andelen uppgraderade annonser för fastighetsmäklarkontoret under kvartalet (förutsatt att Provisionsavtal har ingåtts). Enligt den justerade ersättningsmodellen kan provisionen variera mellan 20 till 40 procent. Under en övergångsperiod fram till den 31 december 2021 utgår ytterligare 10 procentenhet i provision (mellan 30 till 50 procent).

Hemnet erbjuder även följande produkter till fastighetsmäklarkontor (i) Hemnet Business, en prenumerationstjänst som används för statistik, marknadsföring och rörligt innehåll såsom video kopplat till bostadsannonserna, (ii) Hemnet Live, ett verktyg för att livestreama visningar och videos från visningar av bostäder, och (iii) Mäklartipset, en marknadsföringstjänst (tillsammans "Mäklartjänsterna"). Hemnets skadeståndsansvar i förhållande till Mäklartjänsterna är begränsat till direkta skador och till ett maximalt belopp motsvarande det belopp som har betalats av det relevanta fastighetsmäklarkontoret under de senaste tolv månaderna.

Avtal med bostadsutvecklare

Hemnet ingår även kundavtal med bostadsutvecklare för marknadsföring och annonsering av nyproducerade bostäder. Avtal ingås vanligtvis på årsbasis till ett fast pris. Enligt avtalet åtar sig Hemnet att på sin plattform publicera både annonser för hela nybyggnadsprojekt och även ett begränsat antal annonser för specifika lägenheter inom det relevanta nybyggnadsprojektet.

Annons- och reklamavtal

Hemnet publicerar reklam på sin bostadsplattform. Avtalen med annonsörer ingås på allmänna villkor genom antingen ett enkelt annonseringsavtal eller genom en orderbekräftelse, vilka båda inkorporerar Hemnets allmänna villkor för reklam. De allmänna villkoren kan ensidigt ändras av Hemnet. Reklamkunder utgörs bland annat av bostadsutvecklare och större banker.

Avtal med bolåneinstitut

Under varje bostadsannons har Hemnet inkluderat en sektion med namnet "Räkna på ditt nya boende" där bolåneinstitut kan marknadsföra bostadslån genom att inkorporera länkar som leder till den relevanta bolåneinstitutets bolånekalkyl. Avtal för dessa tjänster ingås antingen genom Hemnets eller i vissa fall den relevanta bolåneinstitutets standardavtal alternativt genom mailbekräftelse. Hemnet fakturerar bolåneinstitutet ett årligt fast pris för dessa tjänster.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av de väsentliga avtal som har ingåtts av Koncernen under de senaste två åren, samt andra avtal ingångna av Koncernen, som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen (utöver avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten). Koncernen anser inte att det finns något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet som helhet, utöver de avtal som beskrivs nedan.

Ramavtal med Mäklarsamfundet

I januari 2017 ingick aktieägare i Hemnet, inklusive General Atlantic RR B.V., Sprints Capital Rob R Partners S.A. och Mäklarsamfundet, ett aktieägaravtal avseende Hemnet som bland annat fastställde principerna för Koncernens verksamhet. I enlighet med de till aktieägaravtalet tillhörande villkoren var Hemnet skyldigt att vid uppsägning av avtalet erbjuda Mäklarsamfundet att ingå ett ramavtal. Efter att aktieägaravtalet avslutats har Bolaget ingått ett nytt ramavtal med Mäklarsamfundet. Avtalet ingicks den 25 mars 2021 och träder i kraft efter att noteringen på Nasdaq Stockholm skett. Ramavtalet fastställer vissa principer för fastighetsmäklarföretags (i övriga delar av Prospektet angivet som "fastighetsmäklarkontor") relation med Hemnet, vilka Hemnet är skyldigt att tillämpa för att skapa långsiktiga villkor och stabilitet för fastighetsmäklarföretagen, och för att samtidigt säkerställa en god kommersiell utveckling av Hemnet.

Ramavtalet är giltigt till och med den 31 december 2045 och förlängs med två år i taget om det inte sägs upp med tre månaders varsel före utgången. Hemnet har rätt att i förtid säga upp Ramavtalet om Mäklarsamfundet, direkt eller indirekt, bedriver, äger, delägar eller rekommenderar verksamhet som tillhandahåller en internetbaserad annonsportal som erbjuder söktjänster avseende fastigheter till salu eller uthyrning, och sådant agerande inte rättas inom 60 dagar från uppmaning om rättelse från Hemnet. "Fastighet" avser i detta sammanhang hel eller andel av bostadsrätt, fastighet, ägarlägenhet, tomträtt och/eller byggnad på ofri grund, belägen i Sverige, som fastighetsmäklare har ett aktivt uppdrag från kund att sälja. Vidare omfattar uppsägelsegrunden även internetbaserade annonsportaler som erbjuder söktjänster avseende hyresrätter, men inte kommersiella fastigheter, nyproduktioner eller lantbruk.

Enligt Ramavtalet har fastighetsmäklarföretag rätt till en kommersiellt grundad ersättning för den förmedlings- och försäljningsinsats samt för relaterad administration som krävs av fastighetsmäklarföretagen i samband med förmedlingen av Hemnets bostadsannonseringstjänster. Dessutom ska Hemnet inte tillämpa bestämmelser som reglerar hur sådan ersättning ska fördelas mellan ett fastighetsmäklarföretag och det aktuella företag som innehar det varumärke varunder fastighetsmäklarföretaget verkar ("**Varumärkesbolag**"). Hemnet ska även generellt verka för att inte något fastighetsmäklarföretag ska fördelas

jämfört med något annat fastighetsmäklarföretag. Till exempel ska inte ett mindre fastighetsmäklarföretag fördelas jämfört med ett större fastighetsmäklarföretag eller tvärtom. Det gäller till exempel tjänster till och annonser för fastighetsmäklarföretags egen verksamhet.

Enligt Ramavtalet är Hemnet begränsat i dess användning av personuppgifter för individer som Hemnet får genom sin annonseringstjänst i samband med marknadsföring av bolån eller bolåneförmedlingstjänster. Hemnet får inte (i) använda sådan personlig information för marknadsföring och / eller kundundersökningar avseende bolånetjänster eller (ii) överlåta sådana personuppgifter till tredje part för sådant ändamål utan tillstånd från relevant Varumärkesbolag eller, om relevant Varumärkesbolag inte finns, relevant fastighetsmäklarföretag vars fastighetsmäklare har förmedlat det aktuella objektet. Dessutom får Hemnet inte använda sådan personlig information för fastighetsmäklarverksamhet eller för organisering av fastighetsmäklare oavsett samtycke från relevant Varumärkesbolag eller fastighetsmäklarföretag (i förekommande fall). Hemnets prissättning och villkor för sådana bolåneförmedlingstjänster ska tillhandahållas på icke-exklusiv basis.

Hemnets prissättning och andra villkor för sådan annonsering ska vara objektiv och icke-diskriminerande för alla företag som tillhandahåller sådana tjänster. Även vad gäller andra relevanta avtal, samarbeten och arrangemang mellan Hemnet och sådana företag ska Hemnet tillämpa objektiva och icke-diskriminerande villkor. För undvikande av tvivel ska ovanstående reglering inte hindra Hemnet från att inrätta eller tillämpa mer restriktiva åtaganden avseende hantering av personuppgifter.

I samband med noteringen på Nasdaq Stockholm avses fem procent av aktierna i Hemnet omvandlas till aktier av serie A1. Dessa aktier kommer att innehas av Mäklarsamfundet. Dessa aktier ska ge vetorätt avseende förändringar av Hemnets verksamhetsföremål så som föreskriven i Hemnets bolagsordning. För ytterligare information om Bolagets verksamhetsföremål, se avsnittet "*Bolagsordning*".

Aktierna av serie A1 noteras inte, men Mäklarsamfundet kan begära att aktier av serie A1 konverteras till aktier av det noterade aktieslaget. Om Mäklarsamfundet önskar överlåta sådana aktier ska de först konverteras till stamaktier. Om Mäklarsamfundets totala aktieinnehav i Bolaget sjunker under två procent före den 31 december 2045, är Mäklarsamfundet skyldigt att omvandla alla sina aktier av serie A1 till noterade stamaktier. Vetorätten för Mäklarsamfundet som innehavare av aktierna av serie A1 består med andra ord så länge som Mäklarsamfundet innehar minst två procent av alla de utestående aktierna i Bolaget (inklusive noterade stamaktier och aktierna av serie A1). Vidare gäller, för det fall Mäklarsamfundets totala aktieinnehav i Bolaget sjunker under fem procent efter den 31 december 2045, att Mäklarsamfundet måste omvandla alla sina aktier av serie A1 till noterade stamaktier. Det innebär att vetorätten för Mäklarsamfundet sträcker sig

Legala frågor och kompletterande information

längre än utgången av Ramavtalet förutsatt att, (i) Mäklarsamfundet innehar minst fem procent av alla utestående aktier i Bolaget, och (ii) Mäklarsamfundet inte frivilligt konverterat samtliga aktier av serie A1 till noterade stamaktier. Om det finns grund för Hemnet att i förtid säga upp Ramavtalet enligt ovan, före eller efter den 31 december 2045, är Mäklarsamfundet också skyldigt att omvandla alla sina aktier av serie A1 till noterade stamaktier.

Ingendera avtalspart har rätt att överlåta Ramavtalet eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till Ramavtalet utan den andra avtalspartens skriftliga medgivande därtill.

Utöver ovan redogörelse innehåller Ramavtalet inga villkor eller bestämmelser av väsentlig betydelse. Vidare innehåller avtalet inte något som Hemnet ser som ett hinder för att exekvera Bolagets strategi. Hemnet anser att avtalet skapar långsiktiga förutsättningar för ett viktigt samarbete, liksom trygghet kring förväntningarna på Hemnets verksamhet. Avtalet anses därmed utgöra en grundval för ett fortsatt ömsesidigt förtroende mellan parterna, och Mäklarsamfundets fortsatta ägande i Hemnet markerar en långsiktig fortsättning för ett strategiskt och viktigt partnerskap som sträcker sig över 20 år tillbaka i tiden.

Kreditfaciliteten

Hemnet har ingått en revolverande kreditfacilitet med flera valutor med Nordea i samband med Erbjudandet. För mer information om kreditfaciliteten, se avsnitt "*Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Refinansiering i samband med Erbjudandet*".

Placeringsavtal

I enlighet med Placeringsavtalet åtar sig vissa Säljande Aktieägare och Nordnet Bank AB¹⁾ att avyttra cirka 17,7 procent av aktierna i Bolaget till köparna som förmedlats av Managers. Om Managers misslyckas med att förmedla köpare har Managers åtagit sig att förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet. Huvudaktieägaren och Sprints Capital avser också att utfärda en Övertilldelningsoption för att avyttra ytterligare högst 10 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas för att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet ger Bolaget sedvanliga utfästelser och garantier till Managers, främst i förhållande till att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven i lagar och regleringar och att det inte finns några juridiska eller andra hinder för Bolaget att ingå avtalet eller för genomförandet av Erbjudandet. Managers åtagande i enlighet med Placeringsavtalet att förmedla köpare eller om

Managers misslyckas med det att själva förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat av, bland annat, att utfästelserna och garantierna tillhandahållna av Bolaget och Säljande Aktieägare är korrekta. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget, med förbehåll för sedvanliga villkor, att åta sig att ersätta Managers mot vissa krav under vissa villkor.

Genom Placeringsavtalet kommer vissa styrelseledamöter och anställda, inklusive Bolagets ledande befattningshavare, med förbehåll för sedvanliga villkor och undantag, åta sig att inte sälja sina aktier under Lock-up-perioden (se vidare i avsnitt "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier*"). I enlighet med Placeringsavtalet åtar sig Bolaget också, med förbehåll för sedvanliga villkor och undantag att inte, (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja eller på annat sätt överlåta eller avyttra, direkt eller indirekt, aktier i Bolaget eller andra värdepapper vilka är konvertibla till eller kan utnyttjas eller bytas ut mot sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja optioner eller andra instrument eller ingå swapavtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter finansiell risk förknippad med ägande av Bolaget till annan part tidigare än 180 dagar efter det datum då handel startar på Nasdaq Stockholm. Joint Global Coordinators kan dock bevilja undantag från dessa begränsningar.

Anspråk, tvister och utredningar

Hemnet är inte, och har inte under de senaste 12 månaderna, varit part i något väsentligt myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller skulle kunna få en betydande effekt på Hemnets finansiella ställning eller lönsamhet.

Tillstånd, regulatoriska frågor och regelefterlevnad

Hemnet är inte verksamt inom en starkt reglerad legal miljö och är inte föremål för några särskilda regulatoriska godkännanden eller tillstånd.

Fastigheter

Hemnet äger inga fastigheter. Hemnets hyr sitt huvudkontor som ligger på Klarabergsgatan i Stockholm. Hyresavtalet på Klarabergsgatan är ett korttidskontrakt då hyresvärden avser att bygga på fastigheten som kontoret ligger på. Hemnet kommer därför behöva hitta nya kontorslokaler. Hyresavtalet löper ut den 30 september 2022. Enligt hyresavtalet har Hemnet av sagt sig sitt indirekta besittningsskydd. I tillägg till huvudkontoret hyr även Hemnet två kontorsutrymmen på ett kontorshotell i Göteborg.

1) Vissa svenska Säljande Aktieägare (de "**Indirekta Säljarna**") kommer i direkt anslutning till Erbjudandet att sälja aktier till Nordnet Bank AB, som kommer att stå som part i Placeringsavtalet och därmed vara den part som säljer aktierna i Erbjudandet. De Indirekta Säljarna och Nordnet Bank AB kommer för detta ändamål att ingå så kallade back-to-back-avtal avseende Nordnet Bank AB:s försäljning i Erbjudandet.

Försäkring

Hemnets försäkring, vilken är heltäckande för verksamheten, omfattar alla bolag inom Koncernen. Försäkringen täcker bland annat sakskador, brott mot egendom, personskador samt ansvar för styrelseledamöter och ledning. Bolagets bedömning är att Koncernens nuvarande försäkringskydd är adekvat och överensstämmer med branschpraxis samt är tillräckligt för de risker som normalt är förknippade med Koncernens verksamhet.

Immateriella rättigheter

Koncernens registrerade immateriella rättigheter består av ett antal varumärken och domännamn med koppling till dess kärnverksamhet. Per dagens datum äger Hemnet cirka 50 varumärkesregistreringar på den europeiska marknaden och ungefär 60 registrerade domännamn. Utöver de registrerade rättigheterna äger Koncernen också egenutvecklade immateriella rättigheter till exempelvis egenutvecklad mjukvara samt förvärvat rätt till ideografier, mönster och typsnitt.

Upphovsrätt

Den viktigaste upphovsrätten är utvecklad internt och består av Hemnets mjukvara vilken används för den huvudsakliga verksamheten. Rättigheterna överläts till Hemnet genom immaterialrättsliga klausuler i avtal med anställda och konsulter och utvecklingen är föremål för Hemnets egna rutiner för säker programutveckling.

Bolaget har också förvärvat alla nödvändiga rättigheter till designkoncept som utvecklats av en extern designbyrå som bistått i utvecklingen av Bolagets varumärkesprofil. Designerna består av ideografier, mönster och typsnitt.

Varumärken

Relevanta varumärken (ordmärken, figurmärken och utvalda undermärken) har registrerats, och ägs av Hemnet Sverige AB. För hantering och underhåll av varumärkesportföljen använder Hemnet en extern leverantör. Varumärkesportföljen övervakas och upprätthålls aktivt för att säkerställa att de exklusiva rättigheterna till varumärkena består. Som en effekt av Brexit innehåller varumärkesportföljen från och med den 1 januari 2021 ett antal nationella brittiska varumärkesregistreringar, motsvarande de EU-varumärken som innehas av Hemnet Sverige AB.

Domännamn

Viktiga domännamn inklusive relevanta ccTLD:s, (till exempel .se, .dk, .no, .fi, .eu) och TLD:s, (t.ex. .com, .biz, .org, .design) ägs och kontrolleras av bolag inom Hemnet. En majoritet av domännamnen är registrerade av Hemnet Sverige AB men det finns också ett mindre antal domännamn som har registrerats av Hemnet AB. Hemnet Sverige AB har dessutom registrerat vanliga felstavningar

som domännamn, såsom wwwhemnet.com, hemnett.se och www-hemnet.com.

IT och dataskydd

Beskrivning av de centrala IT-systemen

Hemnet har licenser och abonnemang till flertalet IT-system som används för att underhålla sin bostadsplattform samt för att tillhandahålla tillhörande tjänster. Mjukvara som används för kärnverksamheten utvecklas huvudsakligen internt av anställda och konsulter. Kundtjänst hanteras dock av en extern tjänsteleverantör. Hemnets Head of Information Security har upprättat en informationssäkerhetsrapport under 2020 i syfte att analysera och utvärdera Hemnets IT-miljö och efterlevnad av vissa regelverk. Enligt rapporten är bolagets IT-miljö generellt välstrukturerad och säker.

Dataskydd och GDPR

Hemnet innehar ett frivilligt utgivningsbevis för sin webbsida (hemnet.se), vilket innebär att personuppgifter som publiceras på bostadsplattformen omfattas av grundlagsskydd och, med några få undantag, är undantaget från GDPR. Undantaget gäller dock endast personuppgiftsbehandling som har samband med publiceringen. Således är Hemnet ur ett legalt perspektiv inte skyldigt att efterleva GDPR inom ramen för sin publicering, men all personuppgiftsbehandling som inte är direkt relaterad till publiceringen omfattas av GDPR.

Hemnet har implementerat flertalet policys, riktlinjer, integritetsmeddelanden och liknande för att implementera GDPR och Hemnet bedriver ett kontinuerligt och strukturerat GDPR-arbete. Hemnet har också utvecklat processer för att säkerställa sin efterlevnad med GDPR och använder system såsom DPOrganizer för att hålla sin förteckning över personuppgiftsbehandling kontinuerligt uppdaterade. Hemnets personuppgiftsbiträden består huvudsakligen av leverantörer av IT-system såsom AWS, Google och Slack och Hemnet har fastställt avtalsrutiner för att säkerställa att personuppgiftsbiträdesavtal ingås.

Närståendetransaktioner

Innan påbörjad anställning var Hemnets Chief Commercial Officer, Sarah Wu, anlitad som konsult genom konsultbolaget SRW Consulting AB. Sarah Wu äger 100 procent av aktierna och är ensam styrelseledamot i SRW Consulting AB. Sarah Wu ingår i ledningsgruppen från och med september 2020 och har fakturerat ett konsultarvode om 720 000 kronor (exkl. moms) under perioden 1 september 2020 – februari 2021.

Under 2019 gjordes en överföring till Mäklarsamfundet på cirka 12,5 miljoner kronor, vilket var en förbetald kostnad avseende marknadsföringsåtgärder som skulle administreras av Mäklarsamfundet under huvudsakligen 2020.

Legala frågor och kompletterande information

Under 2019 skedde även inlösen av Fastighetsmäklarförbundets 28 151 536 aktier vilket påverkade aktiekapitalet med cirka 1,4 miljoner kronor samt övrigt tillskjutet kapital med cirka 48,6 miljoner kronor. I samband med denna inlösen gjordes även en fondemission om cirka 1,4 miljoner kronor från övrigt tillskjutet kapital till aktiekapital för att behålla aktiekapitalet intakt.

För ytterligare information avseende närståendetransaktioner, se avsnittet *"Historisk finansiell information – Not K31"*.

Konkurrensfrågor

Hemnet är föremål för konkurrenslagstiftningen i Sverige och EU. Efterlevnad av konkurrenslagstiftningen aktualiseras inom flertalet områden inom Hemnets verksamhet t.ex. avseende kundavtal, samarbetsavtal och i samband med M&A-aktiviteter. Hemnet har därtill en marknadsandel som kan anses indikera att Hemnet innehar en dominerande ställning i Sverige. Företag med dominerande ställning har en särskild skyldighet att inte snedvrida konkurrensen. Överträdelser av konkurrenslagstiftningen kan leda till böter som uppgår till tio procent av en koncerns årsomsättning.

Konkurrensverket har tidigare indikerat att Hemnet har en dominerande ställning och ett klagomål lämnades in till Konkurrensverket 2013 när Hemnet började ta ut en avgift från säljare som annonserade sina bostäder på Hemnets plattform. Klaganden hävdade att Hemnet missbrukade en dominerande ställning när Hemnet tog ut en avgift, men Konkurrensverket avslutade utredningen med hänvisning till sin prioriteringspolicy. Detta innebär att Konkurrensverket bland annat bedömde allvarligheten i frågan, vikten av att få ett vägledande avgörande i frågan och Konkurrensverkets möjligheter att undersöka och agera, samt att Konkurrensverket bland annat på dessa grunder beslutade att inte utreda klagomålet ytterligare.

Hemnet har implementerat interna åtgärder för efterlevnad såsom standardavtal vilka används för majoriteten av kunderna, och vilka har granskats av externa legala rådgivare inom konkurrensrätt. Om avvikelse från dessa standardavtal görs granskas varje avvikelse av Hemnets juristavdelning. Alla större förändringar i Hemnets standardvillkor diskuteras med externa legala rådgivare inom konkurrensrätt.

Några av Hemnets kunder är också delvis konkurrenter till Hemnet. Till exempel annonserar fastighetsmäklare bostäder på mäklarfirmans egna hemsida, såväl som på Hemnets plattform. Kontakt med kunder som också delvis är konkurrenter kan öka risken för att avsiktlig eller oavsiktlig delning av konkurrenskänslig information. Hemnet har dock endast kontakt med konkurrenter, som också är kunder, inom ramen för Hemnets ordinarie affärsverksamhet i förhållande till sina kunder och Hemnets juristavdelning är typiskt sätt involverade i alla avtalsförhandlingar och granskar alla avtal som inte är standardavtal.

Hemnet implementerar för närvarande ett visselblåsarsystem, tillhandahållet av WhistleB, varigenom allvarliga oegentligheter såsom potentiella överträdelser av konkurrenslagstiftning kan rapporteras. Dessutom har alla anställda i Hemnet genomgått utbildning i Bolagets uppförandekod, vilken inkluderar efterlevnad av konkurrenslagstiftning.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Stabiliseringsagenten, i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsagenten kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Stabiliseringsagenten är emellertid inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Sådana stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om transaktionerna ändå genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska Stabiliseringsagenten offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsagenten offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes. Förutom vad som anges i lagar eller reglering kommer inte Joint Bookrunners eller Stabiliseringsagenten offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.

Rådgivares intressen

Managers tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med upptagandet till handel av Hemnets aktier på Nasdaq Stockholm, för vilket Managers kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Vid datumet för Prospektet är Nordea långgivare till Hemnet, se avsnittet *"Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Refinansiering i samband med Erbjudandet"* för mer information.

Managers kommer även, från tid till annan, tillhandahålla Hemnet och närstående parter tjänster inom ramen för den dagliga verksamheten och i samband med andra transaktioner.

Roschier Advokatbyrå är legal rådgivare till Huvudaktieägaren och Bolaget i samband med Erbjudandet och noteringen på Nasdaq Stockholm avseende svensk rätt och Paul, Weiss, Rifkind, Wharton & Garrison LLP är legal rådgivare till Huvudaktieägaren och Bolaget avseende amerikansk rätt. De legala rådgivarna har, och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget, Huvudaktieägaren och parter anknutna till Huvudaktieägaren juridisk rådgivning. I anslutning till Erbjudandet kommer de legala rådgivarna motta sedvanlig ersättning för rådgivningen.

Transaktionskostnader

Hemnets kostnader hänförliga till Erbjudandet samt upptagande till handel av dess aktier på Nasdaq Stockholm, inklusive betalning till emissionsinstitut och andra rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 41 miljoner kronor.

Hemsida

Bolagets hemsida är www.hemnetgroup.se. Informationen på hemsidan utgör inte en del av Prospektet såvida inte denna information införlivas genom hänvisning i Prospektet.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets registreringsbevis, (ii) Bolagets nuvarande bolagsordning, samt (iii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Prospektet, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Hemnets kontor på Klarabergsgatan 60, 3 tr i Stockholm. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Hemnets hemsida, www.hemnetgroup.se.

Beskattning av investerare

Skattelagstiftningen i det land där en investerare är skattskyldig och i den stat där emittenten är registrerad kan inverka på investerarens inkomst från värdepapperen.

Sverige

Följande är en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet, särskilt för fysiska personer eller aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Allmän information för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige tillhandahålls också. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information, eventuella förändringar som inträffar efter detta datum kan ha retroaktiv verkan.

Denna beskrivning är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i detta sammanhang. Sammanfattningen omfattar exempelvis inte aktier som innehas på ett så kallat investeringsspar-konto som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning, aktier som innehas av handelsbolag eller aktier som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte de specifika reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbe-tingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av företag, exempelvis investmentföretag, aktiefonder och försäkringsbolag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på aktieägarens särskilda situa-tion. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatteråd-givare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämplighe-ten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Even-tuell beskattning av utdelning och/eller kapitalvinst i andra jurisdiktioner kommenteras inte i denna sammanfattning utan bör analyseras i det enskilda fallet.

Aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer

Skatt på utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning på marknads-noterade aktier i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminär skatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistre-rade aktier, av den svenska förvaltaren.

En svensk obegränsat skattskyldig fysisk person som är bosatt utomlands kan enligt tillämpligt skatteavtal bedömas ha hemvist i det andra avtalslandet. Enligt bestämmelserna i skatteavtalet kan svensk beskattnings-rätt avseende utdelning komma att begränsas.

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdrags-gill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinst beskattas i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent. Kapitalvin-sten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillna-den mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnitts-metoden, alternativt att aktieägaren väljer att använda 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter för att bestämma omkostnadsbelop-pet för de marknadsnoterade aktierna.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut kvittningsbara mot skattepliktiga kapitalvinster på note-rade och onoterade aktier i svenska aktiebolag och utländ-ska juridiska personer samt andra delägarätter som har realiserats under samma räkenskapsår. Detta gäller inte för andelar i investeringsfonder eller specialfonder som endast består av svenska fordringar ("räntefonder"). Kapi-talförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvit-tas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Kapitalförluster på andelar i investeringsfonder eller specialfonder som endast innehåller räntefonder, är däremot fullt avdrags-gilla mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

En svensk obegränsat skattskyldig fysisk person som är bosatt utomlands kan enligt tillämpligt skatteavtal bedömas ha hemvist i det andra avtalslandet. Enligt bestämmelserna i skatteavtalet kan svensk beskattnings-rätt avseende kapitalvinst komma att begränsas.

Aktiebolag

Skatt på utdelning och kapitalvinstbeskattning

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter som beskattas likvärdigt. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i ett annat bolag inom samma concern, under förutsättning att bland annat concernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas utan begränsning i tid och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Skatt på utdelning

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier från ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade görs tillgängliga för Euroclear.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli skattskyldiga i deras hemvistland. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



Historisk finansiell information

Historisk finansiell information

Finansiell information för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018

Koncernens rapport över totalresultat	F-2
Koncernens rapport över finansiell ställning	F-3
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	F-4
Koncernens rapport över kassaflöden	F-5
Noter	F-6
Revisorsrapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information	F-30

Historisk finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i kSEK	Not	1 januari–31 december		
		2020	2019	2018
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	3	544 079	444 394	373 084
Övriga rörelseintäkter	4, 10	1 767	1 975	1 734
Summa		545 846	446 369	374 818
Aktivering av egenutvecklade immateriella tillgångar	13	3 896	4 249	4 090
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	6, 7	-245 308	-189 027	-166 752
Personalkostnader	8	-114 756	-88 679	-73 975
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-77 447	-73 202	-64 793
Övriga rörelsekostnader	5	-1 715	-1 015	-110
Summa		-439 226	-351 923	-305 630
Rörelseresultat		110 516	98 695	73 278
Finansiella intäkter	9, 10	477	1 749	355
Finansiella kostnader	9, 10	-24 200	-16 807	-25 942
Finansnetto		-23 723	-15 058	-25 587
Resultat före skatt		86 793	83 637	47 691
Inkomstskatt	11	-19 052	-18 001	5 494
Årets resultat		67 741	65 636	53 185
Övrigt totalresultat		-	-	-
Årets totalresultat		67 741	65 636	53 185
Resultat per stamaktie, före utspädning (SEK) ¹⁾	12	0,46	0,31	0,12
Resultat per stamaktie, efter utspädning (SEK) ¹⁾	12	0,45	0,31	0,12

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

1) Justerat för den sammanläggning av aktier 15:1 som genomförts efter 31 december 2020.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	13	902 815	902 815	902 815
Kundrelationer	13	870 086	925 471	980 857
Plattform	13	8 402	16 557	24 172
Varumärke	13	241 468	241 666	241 190
Aktiverade utvecklingsutgifter	13	12 974	12 392	5 991
Inventarier	14	1 874	1 999	2 262
Nyttjanderättstillgångar	15	12 690	5 265	–
Uppskjuten skattefordran	16	95	7	200
Summa anläggningstillgångar		2 050 404	2 106 172	2 157 487
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	17	20 399	26 268	24 248
Övriga kortfristiga fordringar	18	13 960	1 031	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16 929	21 711	12 142
Kortfristiga placeringar	21	24 525	24 132	23 390
Likvida medel	28	247 092	219 397	310 699
Summa omsättningstillgångar		322 905	292 539	381 543
SUMMA TILLGÅNGAR		2 373 309	2 398 711	2 539 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	20	68 354	68 335	68 335
Övrigt tillskjutet kapital		1 245 110	1 243 701	1 292 155
Balanserad vinst/förlust (inklusive årets resultat)		36 155	–31 586	27 757
		1 349 619	1 280 450	1 388 247
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	22	667 860	674 400	430 614
Övriga långfristiga skulder	23	5 687	262	181 945
Derivatinstrument	24	–	0	904
Uppskjutna skatteskulder	16	234 370	247 910	257 824
		907 917	922 572	871 287
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	22	7 622	7 789	10 026
Leverantörsskulder		10 290	12 996	11 676
Aktuell skatteskuld		12 516	18 947	8 029
Övriga kortfristiga skulder	25	16 428	85 521	193 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	68 917	70 436	56 451
		115 773	195 689	279 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 373 309	2 398 711	2 539 030

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kSEK	Aktiekapital (Not K20)	Övrigt tillskjutet kapital (Not K20)	Balanserad vinst (inkl årets resultat) (Not K20)	Summa Eget kapital (Not K20)
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	0	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	0	-48 454	-124 978	-173 432
Utgående balans per 31 december 2019	68 335	1 243 701	-31 586	1 280 450
Ingående balans per 1 januari 2020	68 335	1 243 701	-31 586	1 280 450
Årets resultat			67 741	67 741
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			67 741	67 741
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Inlösen	-37	-2 614		-2 651
Nyemissioner C-aktier	56	4 023		4 079
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	1 409	0	1 428
Utgående balans per 31 december 2020	68 354	1 245 110	36 155	1 349 619

* Koncernens aktieägarprogram till medarbetare på Hemnet beskrivs i not K8.
Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i kSEK	Not	2020	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		110 516	98 695	73 278
Justering poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar av tillgångar		77 448	73 202	64 793
Resultat avyttring anläggningstillgångar		-9	-	-
Erhållen ränta		84	103	110
Betald ränta		-23 419	-20 187	-15 716
Betalda inkomstskatter		-38 983	-16 933	-18 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		125 637	134 880	104 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar		-2 406	-3 057	-18 812
Förändring rörelseskulder		3 738	6 931	5 406
Summa förändring rörelsekapital		1 332	3 874	-13 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 969	138 754	91 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	13	-6 038	-9 947	-6 162
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14	-967	-868	-918
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	14	17	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 988	-10 815	-7 080
Kassalöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	27	-	285 725	262 385
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-	-124 978	-
Nyemission		4 079	1 546	1 505
Inlösen av aktier		-2 651	-50 000	-1 305
Amortering av leasingskuld	27	-6 990	-5 979	-
Amortering av lån och tilläggsköpeskilling	27	-86 724	-325 555	-169 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 286	-219 241	92 807
Årets kassalöde		27 695	-91 302	176 731
Likvida medel vid årets början		219 397	310 699	133 968
Likvida medel vid årets slut		247 092	219 397	310 699

Not K1 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klarabergsgatan 60, 111 21 Stockholm.

Koncernen tillämpar kalenderår (1 januari – 31 december) som räkenskapsår. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (kSEK). Avrundning sker till närmaste tusental.

Denna not 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 Koncernens moderbolag Hemnet Group AB (publ) och dess dotterföretag.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkning från Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats baserat på historiska anskaffningsvärden, förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet samt finansiella skulder (inklusive derivat-instrument) värderade till verkligt värde via resultatet.

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

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av Koncernen

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

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

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

IFRS 16 Leasingavtal – övergångseffekter

Den nya standarden IFRS 16 ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär att i stort sett samtliga leasingkontrakt redovisas i leasetagarens balansräkning, då åtskillnad inte längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt standarden redovisas en nyttjanderätts-tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas. Korttids-leasingavtal (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 2019 granskat Koncernens samtliga leasingavtal med anledning av de nya reglerna i IFRS16. Leasingavtal inom Koncernen avser främst lokalhyresavtal.

Nedan presenteras en avstämning mellan Koncernens åtaganden för operationell leasing enligt IAS17 och leasingkulden enligt IFRS16 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 leasingkulden per 1 januari 2019	9 949

Diskonteringsräntan som använts vid bedömning av leasingkulden enligt IFRS16 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 leasingkulden består till största delen av huvudkontorets lokalhyresavtal i Stockholm. Hyresavtalet var initialt ett korttidskontrakt och upphörde att gälla i september 2020, när IFRS rapporterades 2019, vilket förklarar att en stor del av leasingkulden är kortfristig. I början av 2020 undertecknades avtal om förlängning av hyreskontraktet till och med september 2022.

Per den 1 januari 2019 har Koncernen redovisat nyttjanderätts-tillgångar om 11 265 kSEK samt leasingkulder 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.

2019 års resultat har påverkats marginellt av införandet av IFRS16. Koncernens resultat efter skatt har minskat med anledning av tillämpningen av de nya reglerna med -17 kSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat med 5 979 kSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 5 979 kSEK då amorteringen av leasingkulden klassificeras som kassaflöden från finansieringsverksamheten.

Vidare information om IFRS16 Leasing se "Not K15 Leasing" samt "Not K1 Redovisningsprinciper, i avsnitt Leasing".

Inga andra 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 inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till Koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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 ett bolags 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 hänförlig till förvärvet.

Rörelseförvärv

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

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

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

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

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering vilken lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren som för Hemnet är Koncernens vd. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Koncernen har identifierat ett rörelsesegment vilket är Koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att Koncernen följs upp som helhet då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori 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), vilken är moderföretagets funktionella valuta och Koncernens rapportvaluta. Samtliga bolag i Koncernen har svenska kronor (SEK) som funktionell valuta.

Transaktioner och balansposter

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

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

Intäktsredovisning

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

Försäljningsintäkter redovisas enligt IFRS 15 där en principbaserad femstegsmodell tillämpas för att identifiera avtal och eventuella separata prestationsåtaganden, fastställa samt fördela transaktionspriset för respektive prestationsåtaganden. Intäkter redovisas när prestationsåtaganden enligt avtal är uppfyllda och kund erhållit kontroll över tjänsten. Intäkter redovisas över tid om kunden erhåller eller förbrukar fördelarna samtidigt som tjänsten utförs. När löptiden för avtalet inte framgår används den genomsnittliga löptiden som tjänsten utnyttjas utifrån historisk information. Intäkterna värderas till det avtalade transaktionspriset efter avdrag för eventuella rabatter och mervärdesskatt.

Försäljning av tjänster – objektsannonsering och tilläggstjänster

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

Försäljning av tjänster – Reklamannonsering

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

Se "Not K3 Intäkter från avtal med kunder".

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar 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 diskonterings-effekten 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.

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 sannolikt 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 samt lagar som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

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

Immateriella tillgångar

Goodwill

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

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterföretag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare egen kapitalandel i det förvärvade företaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i Koncernen på vilket goodwill 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

Historisk finansiell information

(Koncernen som helhet) jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

Övriga immateriella tillgångar

Kundrelationer

Kundrelationer som förvärvades som en del av ett rörelseförvärv (se "Not K13 Immateriella tillgångar för detaljer") redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognostiserade nyttjandeperioden motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Nyttjandeperiod uppgår till 10 respektive 20 år.

Plattform

Plattform som förvärvats som en del av rörelseförvärv (se "Not K13 Immateriella tillgångar för detaljer") redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och skrivs av linjärt över den prognostiserade nyttjandeperioden, motsvarande den uppskattade tiden de kommer generera kassaflöde. Nyttjandeperiod uppgår till 5 år.

Varumärke

Varumärken som förvärvats som en del av ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen (se "Not K13 Immateriella tillgångar för detaljer"). Så länge varumärken används, underhålls och investeras i har de bedömts ha en obestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde och prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Varumärken med obestämbar nyttjandeperiod fördelas till kassagenererande enheter på samma sätt som goodwill. Även avskrivningstiden för immateriella tillgångar med bestämbar nyttjandeperiod prövas årligen och vid indikation om att nyttjandeperioden ändrats. Nyttjandeperiod för varumärke som skrivs av uppgår till 3 år.

Balanserade utvecklingsutgifter

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

- det är tekniskt möjligt att färdigställa mjukvaran samt därtill hörande produkter så att den kan användas,
- företagets avsikt är att färdigställa mjukvaran och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar att använda mjukvaran samt hänförliga produkter,
- det kan visas hur mjukvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar,
- adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda mjukvaran samt därtill hörande produkter finns tillgängliga, och
- de utgifter som är hänförliga till mjukvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

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

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, enbart 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 försäljningsintäkter 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 obestämbar nyttjandeperiod (goodwill och varumärke) eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för Hemnet Group AB (publ) 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 att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

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

Klassificering och värdering

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

a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde vilket normalt överensstämmer med det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna som klassificerats till upplupet anskaffningsvärde, innehas, enligt affärsmodellen, för 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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet avser alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar derivat och kortfristiga placeringar (investeringar i fonder) i denna kategori. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i "Not K21".

c) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat och villkorade tilläggsköpeskillingar i samband med rörelseförvärv. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt 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 köpeskilling i samband med förvärv klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i "Not K21".

Nedskrivning av finansiella instrument

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

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

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

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

Upplåning

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

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

Leasing

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

Bolaget tillämpar lätttnadsreglerna kring korttidsavtal (leasingavtal där leasingperioden understiger 12 månader) samt leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde i de fall sådana förekommer. Sådana avtal redovisas inte i balansräkningen. Leasingavgifter för dessa avtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Värderingen av leasingkulden omfattar initialt betalningar för rätten att använda den underliggande tillgången under leasingperioden som inte betalats före inledningsdatumet. Betalningarna kan avse fasta avgifter, variabla leasingavgifter som beror på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier, lösenpris för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om Koncernen är rimligt säkra att nyttjas dessa optioner. Leasingkulden redovisas i balansräkningen som leasingkulder uppdelat på långfristig och kortfristig del. Efter inledningsdatumet värderas leasingkulden genom att det redovisade värdet ökas för att återspegla räntan på leasingkulden samt värdet

Historisk finansiell information

minkas för att återspegla utbetalda leasingavgifter. Omvärdering av det redovisade värdet görs för att återspegla eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller för att återspegla till sin substans ändrade fasta avgifter.

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

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

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

Bolaget har inte räknat om 2018 års siffror i enlighet med IFRS16. 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 riskerna 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 IFRS16 Leasing se "Not K15 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. Till följd utav detta har Koncernen ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänats genom att de anställda utför tjänster åt Koncernen under perioden.

Ersättning vid uppsägning

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

Aktierelaterade ersättningar

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

Not K2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

(a) Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar

Kundrelationer och plattformar 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 K13 för redovisningsprinciper och bedömda nyttjandeperioder" samt "Not K13 för redovisade värden". Majoriteten av kundrelationer har en bedömd nyttjandeperiod på 20 år och kvarvarande avskrivningstid uppgår till 16 år.

(b) Villkorad köpeskilling

Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskilling i samband med förvärvet av Hemnet Sverige AB Koncernen skulle Koncernen betala en tilläggsköpeskilling förutsatt att två av säljarna uppfyllde framtida annonseringsnivåer. Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling i bokslutet 2018 och 2019 baserades på ledningens bedömning om vad som sannolikt skulle komma att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Ledningen gjorde vid boksluten 2018 och 2019 bedömningen att hela det angivna skulle komma att bli utbetalat.

(c) Aktivering av utvecklingsutgifter

Koncernen bedriver utvecklingsarbete avseende mjukvara hänförligt till den tekniska plattformen och hemsidan hemnet.se. Att redovisa egenupparbetade immateriella tillgångar innebär att företaget måste göra en rad bedömningar om framtiden. Beslut om att aktivera en tillgång baseras på en bedömning om huruvida det är tekniskt möjligt att färdigställa tillgången, företaget har för avsikt att färdigställa tillgången, det är sannolikt att tillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar samt att det finns resurser att fullfölja utvecklingen. Se även "Not K1 och K13".

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	2020	2019	2018
Bostadssäljare	325 815	256 685	197 278
Bostadsutvecklare	56 491	61 973	63 832
Reklamannonsörer	81 052	61 146	60 527
Fastighetsmäklare	80 721	64 590	51 448
Summa	544 079	444 394	373 084

Intäktsfördelning per tjänstekategori	2020	2019	2018
Objektsannonsering	312 720	268 606	220 604
Tilläggstjänster	77 468	47 246	32 127
Reklamtjänster och övrigt	153 891	128 542	120 353
Summa	544 079	444 394	373 084

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

Den enskilt största intäktsströmmen kommer från bostadssäljarnas objektsannonsering. För att bostadssäljarna ska kunna påverka sin bostadsaffär erbjuds tilläggstjänster såsom Hemnet Plus och Hemnet Premium vilka erbjuder en mer framträdande exponering av bostadsannonser jämfört med basutförandet.

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

Intäktssredovisning och prestationsåtaganden för de olika produktområdena framgår nedan:

Objektsannonsering: Intäkterna periodiseras över genomsnittlig löptid. Hemnet anses ha fullföljt sitt prestationsåtagande avseende bostadsannonsering när annonsen tas bort från annonsering, vilket görs genom att fastighetsförmedlaren som förmedlat uppdraget avslutar detsamma. För sin förmedling av bostadsannonsering erhåller mäklarkontoret administrationsättning. "Se även not K6".

Tilläggstjänster: Intäkten för tilläggstjänster hänförliga till bostadssäljarnas objektsannonsering såsom tex produkterna Hemnet Plus och Premium periodiseras över genomsnittlig löptid. Hemnet anses ha fullgjort sitt prestationsåtagande avseende tilläggstjänster relaterade till objektsannonseringen när annonsen tas bort för annonsering eller när perioden som tilläggstjänsten sträcker sig över är slut. Exempelvis produkten Raketen som köps för ett visst antal dagar. För sin förmedling av tilläggstjänster kopplade till objektsannonsering finns möjlighet för mäklarkontoret att ingå ett förmedlingsavtal och erhålla 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. Reklamtjänster faktureras i takt med kampanjtiden. Fakturering för objektsannonsering sker i samband med publicering. Under 2020 har bostadsannonseringssäljarna erbjudits att betala sin bostadsannons via Klarna upp till sju dagar efter publiceringstillfället. I det fall säljarna väljer att betala via Klarna upprättas faktura via Klarna och Hemnet får en avräkningsfordran på Klarna. Om bostadssäljaren inte väljer att betala via Klarna inom sju dagar ställs pappersfaktura ut. Upplupna intäkter redovisas i balansräkningen för publicerade annonser som inte fakturerats per balansdagen. Implementering av ett nytt publiceringsflöde där säljaren väljer faktureringsalternativ innan publicering, och fakturering därmed kan ske på publiceringsdagen oavsett digital eller pappersfaktura, planeras införas under 2021. Den del som avser kvarstående publiceringstid avseende fakturerade och upplupen fakturering är redovisad som förutbetalda intäkt i balansräkningen.

Återstående prestationsåtaganden per 31 december 2020 uppgår till 8 228 kSEK (2019 12 878 kSEK och 2018 12 839 kSEK), inklusive förutbetalda intäkter redovisade som avtalsskulder. Prestationsåtagandena förväntas i allt väsentligt vara utförda och intäkten redovisas inom en månad från balansdagen. Vidare har inga intäkter avseende prestationsåtaganden som uppfyllts tidigare år intäktsförts under 2020, 2019 eller 2018.

Not K4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019	2018
Påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor	1 114	919	834
Provisionsintäkter	217	247	258
Kursdifferenser fordringar av rörelsekaraktär	128	92	367
Övrigt	308	717	275
Summa	1 767	1 975	1 734

Not K5 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019	2018
Valutakursförluster	-646	-114	-110
Kostnader påminnelse- och kravhantering	-1 058	-894	-
Övrigt	-11	-7	-
Summa	-1 715	-1 015	-110

Historisk finansiell information

Not K6 Övriga externa kostnader

	2020	2019	2018
Administrations- och provisionsersättning	-151 187	-124 915	-100 505
Övrigt	-94 121	-64 112	-66 247
	-245 308	-189 027	-166 752

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

Not K7 Ersättningar till revisorerna

	2020	2019	2018
Ernst & Young			
- Revisionsuppdraget	2 955	2 095	1 364
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	758	-	97
- Skattetjänster	-	-	-
- Övriga tjänster	-	450	20
Summa ersättningar till revisorer	3 713	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 övriga tjänster.

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m.

	2020		2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem)	15 181 (-)	6 686	10 816 (-)	5 660	10 011 (-)	5 268
<i>varav pensionskostnader</i>		1 741		1 820		1 757
Övriga anställda	63 364	27 598	48 172	21 391	39 309	17 362
<i>varav pensionskostnader</i>		6 615		4 916		3 790
Totalt	78 545	34 284	58 988	27 051	49 320	22 630
<i>varav pensionskostnader</i>		8 356		6 736		5 547

Ledande befattningshavare inkluderar verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Medelantalet anställda

	2020		2019		2018	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	102	35	80	29	79	28
Koncernen totalt	102	35	80	29	79	28

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

	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	2	8	1	7	1
Verkställande direktör och ledande befattningshavare	7	4	6	2	8	4
Koncernen totalt	15	6	14	3	15	5

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m., forts

Styrelsens och ledande befattningshavares löner och ersättningar

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

Löner och arvoden avser styrelsearvoden och ledande befattningshavares löner och ersättningar.

* från och med 6 maj 2020.

** från och med 6 maj 2020 innan dess styrelseledamot.

*** till och med 6 maj 2020.

**** från och med 18 november 2020.

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

	2019			Summa
	Löner och arvoden	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	
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***	–	–	–	–
Cecilia Beck-Friis, "koncernchef och vd för Hemnet AB"	2 967	439	1 038	4 444
Övriga ledande befattningshavare****	6 799	1 381	2 472	10 652
Summa	10 816	1 820	3 840	16 476

Löner och arvoden avser styrelsearvoden och ledande befattningshavares löner och ersättningar.

* från och med 2 maj 2019 innan dess suppleant.

** till och med 28 juni 2019.

*** från och med 28 juni 2019.

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

Historisk finansiell information

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m., forts

	2018			
	Löner och arvoden	Pensionskostnad	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	–	–	–	–
Håkan Hellström, suppleant	106	–	23	129
Magnus Miramadi, suppleant	100	–	31	131
Cecilia Beck-Friis, "koncernchef och vd för Hemnet AB"	2 723	522	982	4 227
Övriga ledande befattningshavare*	6 245	1 235	2 262	9 742
Summa	10 011	1 757	3 511	15 279

Löner och arvoden avser styrelsearvoden och ledande befattningshavares löner och ersättningar.

* i gruppen övriga ledande befattningshavare ingår Levina Persson 1 månad, Ninni Mörch 7 månader, Caroline Thomasdotter 10 månader, Carl Johan Åkesson 5 månader och gruppen består totalt av 7 personer.

Ersättningen till VD och ledande befattningshavare följer de av styrelsen fastställda riktlinjer som återges i bolagsstyrningsrapporten. Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå i fast marknadsmässig lön, rörlig ersättning kopplad till tydliga mål uppsatta för Bolaget, möjlighet att delta i incitamentsprogram, pension och övriga sedvanliga förmåner.

Vad gäller rörlig ersättning ska sådan kopplas till konkreta, mätbara mål för Bolaget och/eller den avdelning som den ledande befattningshavaren ansvarar för. Beslut om rörlig ersättningsmodell och utfall av sådan ska fattas av styrelsen. Ledande befattningshavare ska uppmuntras att investera i Hemnet t.ex. genom deltagande i långsiktiga incitamentsprogram för att sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen och belöning med aktieägarnas. Beslut om möjlighet att delta i incitamentsprogram och utfall av sådana ska fattas av styrelsen.

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

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

Incitamentsprogram

Incitamentsprogram för ledningspersoner och styrelse – MIP

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

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

kan avyttra eller annars få likviditet för sina nya värdepapper inom skälig tid efter exit. Resterande 50 procent av aktierna som inte har intjänats intjänas automatiskt vid exit men inte tidigare.

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

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

Sedan initial investering i programmet 2017 har ytterligare investeringar gjorts i programmet 2018 med 1 223 600 st. aktier till en kurs om 1,23 kronor och 2020 med 1 102 578 st. aktier till en kurs om 3,70 kronor. Under 2018 har 1 200 600 aktier avyttrats till en kurs om 1,09 kronor och under 2020 har 716 520 aktier avyttrats till en kurs om 3,70 kronor. Sju personer har nyinvesterat i programmet sedan start och två personer har avyttrat alla sina aktier vilket gör att programmet per 2020-12-31 omfattar 17 personer.

Det genomsnittliga anskaffningsvärdet på de 16 720 658 aktier som tecknats uppgår till 1,27 kronor och har fastställts genom ett beräknat marknadspris i spannet 1,09–3,70 kronor beroende på när investering gjorts. Eftersom aktierna har tecknats till marknadsvärde och programmet regleras med eget kapital så redovisas ingen kostnad för programmet i resultaträkningen. Det ursprungliga marknadsvärdet är framtaget via en extern värdering grundad på en modell som beräknar värdet utifrån diskonterad förväntad avkastning. Värdet som har diskonterats har beräknats utifrån ledningens prognoser om resultat (viktat utifrån olika scenarion) och multipleras 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. Marknadsvärdet

Not K8 Ersättningar till anställda, m.m., forts

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

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

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

Tilldelade per år, incitamentsprogram för ledningspersoner och styrelse	Antal utestående per 2020-12-31	Antal utestående per 2019-12-31	Antal utestående per 2018-12-32	Värde per tilldelad aktie, spann (SEK)
MIP – Ledningspersoner	3 716 258	3 930 200	3 930 200	1,09–3,70
<i>Innehav medlemmar i ledningsgrupp</i>				
<i>Cecilia Beck-Friis</i>	1 572 578	1 194 200	1 194 200	
<i>Carl Johan Åkesson</i>	496 800	496 800	496 800	
<i>Jessica Sjöberg</i>	248 400	248 400	248 400	
<i>Pierre Bergström</i>	255 900	255 900	255 900	
<i>Francesca Cortesi</i>	124 200	–	–	
<i>PerOla Schelvander</i>	248 400	248 400	248 400	
<i>Ej nuvarande ledningspersoner</i>	769 980	1 486 500	1 486 500	
MIP – Styrelse	13 004 400	12 404 400	12 404 400	1,09–3,70
<i>Innehav styrelse och suppleanter</i>				
<i>Håkan Erixon</i>	662 400	662 400	662 400	
<i>Kerstin Lindberg Göransson</i>	150 000	150 000	150 000	
<i>Pierre Siri</i>	7 452 000	7 452 000	7 452 000	
<i>Nick McKittrick</i>	450 000	–	–	
<i>Tracey Fellows</i>	150 000	–	–	
<i>Henrik Persson*</i>	4 140 000	4 140 000	4 140 000	
Totalt antal aktier tilldelade enligt incitamentsprogram	16 720 658	16 334 600	16 334 600	

* Styrelseledamot fram till den 6 maj 2020 och styrelsesuppleant från och med den 6 maj 2020 fram till den 1 mars 2021.

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 (publ), i syfte att överlåta teckningsoptionerna till marknadspris till deltagare i ett aktieägarprogram för medarbetare på Hemnet. Deltagarna förvärvade teckningsoptioner för 0,57 kronor per teckningsoption per den 1 december 2019. Totalt förvärvades 3 324 104 teckningsoptioner till ett värde om 1 894 758 kronor, vilket bedöms utgöra marknadsvärde enligt värdering med den så kallade Monte Carlo-modellen. Bolagets marknadsvärde vid slutet av teckningsperioden har simulerats baserat på en lognormal fördelning som bygger på en riskfri ränta samt en volatilitet som tagits fram baserat på

jämförbara noterade bolag. Baserat på det simulerade marknadsvärdet har en eventuell vinst per teckningsoption framräknats. Den riskfria räntan är baserad på svenska statsobligationer med en löptid som motsvarar optionens löptid.

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

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

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

Not K9 Finansiella intäkter och kostnader

	2020	2019	2018
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>			
Räntekostnader till kreditinstitut	-23 523	-15 215	-12 226
Omförhandlingsresultat, netto*	-	4 305	-
Övriga räntekostnader	-267	-7	-3
Räntekostnader skuld köpeskilling	-67	-4 430	-11 106
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-23 857	-15 347	-23 335
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i resultatet</i>			
Värdeförändring villkorad köpeskilling	-	-633	-1 586
Räntetak, räntekupon	-	-733	-733
Kortfristiga placeringar	-	-	-288
Summa kostnader till verkligt värde	-	-1 366	-2 607
<i>Övrigt</i>			
Valutakursförluster, netto	-126	-	-
Räntekostnader leasingskulder	-217	-94	-
Summa övrigt	-343	-94	-
Finansiella kostnader, totalt	-24 200	-16 807	-25 942
<i>Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde</i>			
Kortfristiga placeringar	393	705	-
Räntetak	-	904	245
Summa intäkter till verkligt värde	393	1 609	245
<i>Övrigt</i>			
Valutakursvinster, netto	-	103	110
Övrigt	84	37	-
Summa övrigt	84	140	110
Finansiella intäkter, totalt	477	1 749	355
Finansiella poster, netto	-23 723	-15 058	-25 587

*Omförhandlingsresultat hänförligt till omförhandling av koncernens skulder till kreditinstitut, se även "not K22".

Not K10 Valutakursdifferenser, netto

Valutakursdifferenser har redovisats i rapporten över totalresultatet enligt följande:

	2020	2019	2018
Övriga rörelseintäkter (not K4)	128	92	367
Övriga rörelsekostnader (not K5)	-646	-114	-110
Finansiella poster, netto (not K9)	-126	103	110
	-644	81	367

Not K11 Inkomstskatt

	2020	2019	2018
Aktuell skatt:			
Aktuell skatt på årets resultat	-32 680	-27 722	-16 763
Summa aktuell skatt	-32 680	-27 722	-16 763

Uppskjuten skatt (not 16):

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag	13 628	9 720	5 824
Effekt av ändrad skattesats	-	-	16 433
Summa uppskjuten skatt	13 628	9 720	22 257
Summa inkomstskatt	-19 052	-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:

	2020	2019	2018
Resultat före skatt	86 793	83 637	47 691
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4% 2020 och 2019, 22% 2018)	-18 574	-17 898	-10 492
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader	-502	-452	-266
Ej skattepliktiga intäkter	-	74	-
Utnyttjade underskott som inte tidigare aktiverats	-	240	-
Effekt av förändring av skattesats	-	-	16 433
Övrigt	24	36	-181
Skattekostnad	-19 052	-18 001	5 494

Effektiv skattesats uppgår till -22,0% (2019 -21,5%, 2018 +11,5%)

Not K12 Resultat per aktie

	2020	2019	2018
<i>Resultat per aktie före och efter utspädning</i>			
Årets resultat (kSEK) hänförligt till moderbolagets aktieägare	67 741	65 636	53 185
Preferensaktiernas rätt till utdelning avseende räkenskapsåret (kSEK)	46 059	50 532	47 183
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat för preferensaktier	21 682	15 104	6 002
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ¹⁾	47 595 185	48 078 388	48 555 679
Resultat per aktie före utspädning (SEK)¹⁾	0,46	0,31	0,12
Resultat per aktie efter utspädning (SEK)¹⁾	0,45	0,31	0,12

1) Justerat för den sammanläggning av aktier 15:1 som genomförts efter 31 december 2020.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som förvärvades av medarbetare i aktieägarprogrammet i slutet av 2019. Se vidare "not K8". Då ingen börskurs finns tillgänglig att ställa mot lösenkursen och antalet teckningsoptioner är begränsat i förhållande till antalet stamaktier har utspädningseffekten beräknats utifrån maximal teoretisk utspädning för 2020 medan ingen utspädning bedöms föreligga 2019 då teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde i nära anslutning till balansdagen.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se "not K20 Eget kapital".

Upplivningsändamål

I samband med notering på Nasdaq Stockholm kommer samtliga utestående aktier i Bolaget att konverteras till aktier av två aktieslag. Omstruktureringen kommer utföras i flera steg, innefattande bland annat en omstämpling av alla aktier i alla aktieklasser till aktier av två aktieklasser, stamaktier (den noterade aktieklassen) och aktier av klass A1. För ytterligare information se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden - Konvertering av tidigare ägarstruktur".

Not K13 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

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2020 gjort bedömningen att 6 039 kSEK (2019 8 925 kSEK och 2018 6 162 kSEK) uppfyller kriterierna för aktivering av utvecklingsutgifter, se "not K1" för redovisningsprinciper.

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

Kundrelationer, plattform och varumärken är liksom goodwill huvudsakligen hänförligt till förvärvet av Hemnet Sverige AB Koncernen 2017. Under 2019 skedde ett mindre tillgångsförvärv när bolaget Tryggabud Sweden AB förvärvades. Tryggabud Sweden AB har under 2020 fusione-rats med Hemnet AB.

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

Plattform avser immateriell tillgång hänförlig till websida och appar. Nyttjandeperioden uppgår till fem år och kvarvarande avskrivningstid uppgår till ett år.

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

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärken

Ledningen bedömer verksamhetens prestation utifrån Koncernens samlade resultat. Det innebär att ledningens bedömning är att det endast finns en kassagenererande enhet. Goodwill och varumärken övervakas således av ledningen på koncernnivå. Återvinningsbart belopp för goodwill och varumärken med en obestämbar nyttjandeperiod har fastställts baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Dessa beräkningar utgår från uppskattade framtida kassaflöden före skatt baserade på finansiella budgetar och prognoser som godkänts av företagsledningen och som täcker en femårsperiod. Kassaflöden bortom femårsperioden extrapoleras med hjälp av bedömd tillväxttakt enligt uppgift nedan. Tillväxttakten överstiger inte den långsiktiga tillväxttakten för marknaden där Koncernen verkar.

Not K13 Immateriella tillgångar, forts

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:

Diskonteringsräntan före skatt 2020¹⁾, % 15,5 % (2019 15,6 %, 2018 15,7 %)
Långsiktig tillväxttakt²⁾, % 2,0 % (2019 2,0 %, 2018 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 där rörelsemarginalen antas öka som följd av omsättningstillväxten. En förändring av antagandet om omsättningstillväxt med 2 procentenheter i prognosperioden samt antagande om oförändrade rörelsemarginaler skulle inte medföra någon nedskrivning.

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

Not K14 Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 617	9 301	9 721
Årets anskaffningar	967	882	933
Årets försäljning	-49	-16	-22
Årets utrangeringar	-	-550	-1 331
Utgående anskaffningsvärde	10 535	9 617	9 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 618	-7 039	-7 139
Årets avskrivningar	-1 082	-1 130	-1 237
Årets försäljning	39	9	14
Årets utrangeringar	-	542	1 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 661	-7 618	-7 039
Utgående redovisat värde	1 874	1 999	2 262

Not K15 Leasing

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

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

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

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingkulder
	Lokaler	Kontorsutrustning	Summa	
Per 1 januari 2020	5 118	146	5 265	3 658
Tillkommande avtal	14 790		14 790	14 790
Årets avskrivningar	-7 121	-49	-7 170	
Avslutade avtal	-195		-195	-198
Räntekostnader				217
Betalningar				-7 207
Per 31 december 2020	12 592	97	12 690	11 260

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingkulder
	Lokaler	Kontorsutrustning	Summa	
Per 1 januari 2019	11 070	195	11 266	9 949
Årets avskrivningar	-5 952	-49	-6 001	
Räntekostnader				94
Betalningar				-6 385
Per 31 december 2019	5 118	146	5 265	3 658

I tabellen nedan framgår belopp redovisade i resultatet:

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

Framtida leasingavgifter framgår i nedan tabell

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

Not K16 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar:			
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	49	7	200
uppskjutna skattefordringar som bedöms utnyttjas inom 12 månader	46	–	–
	95	7	200
Uppskjutna skatteskulder			
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas efter mer än 12 månader	219 898	233 116	244 260
uppskjutna skatteskulder som bedöms utnyttjas inom 12 månader	14 472	14 794	13 564
	234 370	247 910	257 824

Nettoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	247 903	257 624	279 880
Redovisning i rapport över totalresultat	–13 628	–9 720	–22 256
Utgående balans	234 275	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	–3377	–62	30 439
<i>Varav effekt av ändrad skattesats</i>	–12 846	–210	–3377	–	–16 433
Per 31 december 2018	202 942	5 108	49 685	88	257 823
Redovisat i rapport över totalresultat	–11 852	–1 712	–	3 651	–9 913
Per 31 december 2019	191 090	3 396	49 685	3 739	247 909
Redovisat i rapport över totalresultat	–11 852	–1 713	–	26	–13 539
Per 31 december 2020	179 238	1 683	49 685	3 765	234 370

Uppskjutna skattefordringar	Räntetak	Aktiverat underskott	Nyttjanderätter	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	6	–	–	6
Redovisat i rapport över totalresultat	–6	–	95	89
Per 31 december 2020	–	–	95	95

Not K17 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	24 753	29 795	26 565
Reservering förväntade kreditförluster	-4 354	-3 527	-2 317
Summa	20 399	26 268	24 248

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

Per den 31 december 2020 uppgick kundfordringar till 20 399 kSEK (2019 26 268 kSEK, 2018 24 248 kSEK) efter reservering av förväntade kundförluster. Förfallna kundfordringar uppgick till 6 987 kSEK (2019 9 494 kSEK, 2018 8 748 kSEK). Av de kundfordringar som var förfallna mellan 1-60 dagar per balansdagen, 2 722 kSEK, hade 2 298 kSEK betalats innan 2021-01-31.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

Åldersanalysen av kundfordringar framgår som följer:

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna kundfordringar	17 766	20 301	17 817
1-30 dagar	2 396	5 512	4 204
31-60 dagar	326	471	309
>61 dagar	4 265	3 511	4 235
Summa förfallna kundfordringar	6 987	9 494	8 748

Förändringar i reserven för förväntade kundförluster:

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	3 527	2 317	1 520
Reserv förväntade kreditförluster/återförda reserver	895	1 384	797
Konstaterade och återvunna kreditförluster	-68	-174	-
Utgående balans	4 354	3 527	2 317

Hemnets kunder består främst av bostadssäljare där bostadsmäklare agerar ombud. Vidare består kunderna förutom av bostadssäljare och bostadsmäklare även av reklamansörsörer och bostadsutvecklare. Säkerheter för fordringar innehåser normalt inte. Koncernens kundfordringar är spridda på flertalet olika kunder och är geografiskt väl utspridda. Betalningsvillkoren uppgår normalt till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och det föreligger inte någon betydande kreditriskkoncentration till enstaka motparter.

De utestående kundfordringarna för de fem största kunderna uppgår brutto till 2 977 kSEK.

Redovisningen av förväntade kreditförluster görs i enlighet med IFRS 9, vilket har specificerats i interna regelverk. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernens kundfordringar delas in i två grupper: bostadssäljare och övriga kunder. Kunderna inom respektive grupp bedöms ha likartad riskprofil, varför kreditrisken 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 som väsentlig bedöms kreditreserveringen för dessa fordringar per motpart. Hemnet skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

Not K18 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningsfordringar	10 700	555	2 725
Momsfordran	-	6	97
Skattekonto	3 234	291	8 043
Övrigt	26	178	198
Totalt	13 960	1 031	11 064

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

Not K19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	-	-	1 501
Upplupna intäkter	10 035	4 183	8 823
Förutbetalda marknadsföringskostnader	3 415	14 000	-
Förutbetalda kostnader övrigt	3 479	3 528	1 818
Totalt	16 929	21 711	12 142

Förändringen i förutbetalda hyror mellan 2018 och 2019 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 K20 Eget kapital

	Röstvärde	Antal aktier	Aktiekapital
<i>Stamaktier:</i>			
Serie A	5 909 593 070	590 959 307	30 169 402
Serie B	106 517 850	106 517 850	5 437 904
Serie C	16 720 658	16 720 658	853 616
<i>Preferensaktier:</i>			
Serie D	5 572 330 900	557 233 090	28 447 625
Serie E	41 517 850	41 517 850	2 119 552
Serie F	259 821 500	25 982 150	1 326 430
Per 31 december 2020	11 906 501 828	1 338 930 905	68 354 529

Antalet aktier uppgår per den 31 december 2020 till 1 338 930 905 aktier fördelat på stamaktier och preferensaktier. Aktierna har utgetts i sex serier. Serie A, B, C utgör stamaktier och serie D, E och F utgör preferensaktier. Serie A, D och F har ett röstvärde på 10 röster/aktie. Serie B, C och E har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Preferensaktierna har företräde framför stamaktierna vad gäller utdelning och överskott vid likvidation. Innehavarna av preferensaktier har rätt till ackumulerad utdelning om 7 procent per år av det uppräknade beloppet. Med uppräknat belopp avses summan som betalts för alla aktieutdelningar 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 vidare inte några återbetalningsvillkor kopplade till preferensaktierna. Preferensaktieägarernas kumulativa företrädesrätt uppgår per 2020-12-31 till 58 877 kSEK (2019 12 818 kSEK och 2018 87 265 kSEK).

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkurs vid nyemission 1 243 564 kSEK (2019 1 242 155 kSEK och 2018 1 292 155).

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

Not K21 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori

Finansiella riskfaktorer

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

Riskhanteringen sköts av Koncernens CFO. CFO lämnar månadsvis information om koncernens resultat, finansiella ställning samt hur verksamheterna utvecklas till styrelsen och ledningen i Hemnet. I Koncernen finns en finanspolicy fastställd av Bolagets 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 avseende kreditfinansiering. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Koncernens samlade kassaflöden. Samtidigt ska det 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 tillgodose kända framtida finansieringsbehov.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen är endast marginellt verksam internationellt 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 genomförs marginellt i EUR, USD och GBP. Till följd av den begränsade risken ska bolaget enligt finanspolicyn inte valutasäkra dessa flöden, såtillvida inga särskilda motiv föreligger, utan valutarisken ska primärt hanteras operationellt genom att sträva efter att teckna avtal i SEK.

Exponering per 2020-12-31

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

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

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

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

Not K21 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori, forts**Känslighet**

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

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

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

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

Belopp som redovisats i Koncernens rapport över totalresultat

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

	2020	2019	2018
Netto valutakursvinst(+)/-förlust(-), ingår i övriga rörelseintäkter/övriga rörelsekostnader	-518	-22	257
Netto valutakursvinst(+)/-förlust(-), ingår i finansiella intäkter/kostnader	-126	103	110

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom lång- och kortfristig upplåning. Skulder till kreditinstitut utgörs av ett banklån hos Nordea vilket utgår med rörlig ränta och utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

Banklånet omförhandlades och utökades under 2019. 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 outnyttjat låneutrymme 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 nettoskuld avses lånen med avdrag för tillgodohavande på banken. Interest Cover beräknas enligt formeln konsoliderad EBITDA/netto finansiella kostnader.

Koncernens upplåning är endast i svenska kronor. Möjlighet finns att ta upp lån i annan valuta. Koncernen har tidigare valt att säkra kassaflödet avseende framtida räntebetalningar då lånevillkoren krävde en viss säkring under ett initialt skede. Säkring skedde då genom att använda ett derivat i form av ett räntetak. Lånevillkoren kräver inte längre någon säkring och Koncernen har valt att inte uppta några nya derivat efter att tidigare räntetak löpt ut under 2020. Skuld avseende köpeskilling och villkorad köpeskilling till säljarna, vilken 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 löpte med ränta 3,56 procent.

Känslighet

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

Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar där analys görs för respektive bolag i Koncernen. 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. Kortfristiga placeringar består av investeringar i räntefonder, vilka anses vara lågriskinvesteringar.

Kreditriskexponering och eventuell reservering för förväntade kreditförluster framgår i "Not K17 Kundfordringar", "Not K19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter" och "Not K28 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 tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

Kreditfaciliteten

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

Rörlig ränta dragen del: Stibor plus 1,75 procent-3,50 procent, beroende på Net Leverage. Fast ränta odragen del: 0,75 procent.

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

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

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

Hantering av kapital

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan Koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, 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 2020 till 2,2 (2019 3,0, 2018 3,4). Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Skulder till kreditinstitut och Derivatinstrument i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Koncernens målsättning är att uppnå en Nettoskuld/justerad EBITDA på under 2,0.

Historisk finansiell information

Not K21 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori, forts

Förväntade förfall finansiella skulder

Per 31 december 2020	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 år och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtals-enliga odiskontrade kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut		10,3	13,3	665,1		688,6	675,5
Lesingskulder	0,0	5,6	5,8	0,0		11,4	11,3
Leverantörsskulder	10,3					10,3	10,3
Övriga kortfristiga skulder	10,9					10,9	10,9
	21,1	16,0	19,0	665,1	0,0	721,2	707,9

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

Per 31 december 2018	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 år och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtals-enliga odiskontrade 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	11,7
Övriga kortfristiga skulder	11,2					11,2	11,2
<i>Derivat</i>							
Räntetak		0,7				0,7	0,9
	205,1	13,2	213,4	415,0	0,0	846,7	828,4

Beräkning av verkligt värde

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

(a) Finansiella instrument i nivå 1

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

(b) Finansiella instrument i nivå 2

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

(c) Finansiella instrument i nivå 3

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

Not K21 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori, forts

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

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

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

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

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 i räntebärande fonder	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		–
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 aktieägaravtalet vid förvärvet av Hemnet Sverige AB koncernen.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument 3.

Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	79 129	181 945	263 536
Under året utbetald villkorad köpeskilling	–79 196	–105 883	–87 911
Under året upplupen ränta över totalresultatet	67	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. Villkorad köpeskilling är värderad till verkligt värde till diskonterat belopp. Återstående del av den villkorade köpeskillingen reglerades i januari 2020.

Historisk finansiell information

Not K21 Finansiell riskhantering och finansiella instrument per kategori, forts

Finansiella instrument per kategori

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

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

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

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

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 köpeskillningar	181 945		181 945
Skuld köpeskillningar		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

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde i nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Det verkliga värdet på kortfristiga skulder till kreditinstitut motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonterings effekten inte är väsentlig. Verkligt värde för långfristiga skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade kassaflöden (nivå 2) och uppgår per 2020-12-31 till 678 MSEK. Villkorade köpeskillningar värderas till verkligt värde och är i nivå 3 vilket innebär

att observerbara indata för skulden saknas och det verkliga värdet baseras istället på ledningens bedömning om vad som är sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtal. För övriga finansiella tillgångar och skulder är bokfört värde en approximation av verkligt värde varför dessa poster inte delas in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Not K22 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld			
Skulder till kreditinstitut	678 375	688 625	440 000
Effektivränta/uppläggningsavg/omförhandlingsresultat	-10 515	-14 225	-9 386
	667 860	674 400	430 614
Kortfristig skuld			
Skulder till kreditinstitut	10 250	10 250	12 500
Effektivränta/uppläggningsavg/omförhandlingsresultat	-2 628	-2 461	-2 474
	7 622	7 789	10 026
Summa skulder till kreditinstitut	675 482	682 189	440 640

Skulder till kreditinstitut

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

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

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

I maj 2019 omförhandlades och utökades kreditlimit och lån.

För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts, se "Not K29".

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

Not K23 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld köpeskilling	–	–	90 973
Villkorad köpeskilling	–	–	90 973
Leasingskuld, långfristig	5 687	262	–
Totalt	5 687	262	181 945

Se "Not K2 och K21" för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling och skuld köpeskilling. Se "Not K15" Leasing för information om leasingskuld.

Not K24 Derivatinstrument

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

Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntetak – innehav för handel	–	0	904
Summa	–	0	904

Koncernen har delvis säkrat kassaflödet avseende framtida räntebetalningar genom att använda ett derivat i form av ett räntetak 2018 och 2019. 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. Räntekuponen för räntetaket betalas kvartalsvis och redovisas som finansiell kostnad och uppgår till 733 kSEK 2018 och 2019.

Not K25 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld köpeskilling	–	–	90 973
Villkorad köpeskilling	–	79 129	90 973
Momsavräkning	4 229	2 815	9 802
Personalrelaterade skatter	6 514	–	–
Leasingskuld, kortfristig	5 573	3 396	–
Övriga poster	112	181	1 567
Totalt	16 428	85 521	193 314

Se "Not K21" Beräkning av verkligt värde för ytterligare beskrivning av posten villkorad köpeskilling och skuldköpeskilling. Se "Not K15 Leasing för information om leasingskuld".

Not K26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	14 124	8 755	7 281
Förutbetalda intäkter	8 228	12 878	12 839
Upplupen administrations- och provisionsersättning	40 003	44 718	34 648
Övriga upplupna kostnader	6 562	4 084	1 682
Totalt	68 917	70 436	56 451

Not K27 Förändring i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

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

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

	2018-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2018-12-31
				Upplupna räntor	Periodisering av finansieringskostnader	Leasing	
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 K28 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavande	247 092	219 397	310 699
	247 092	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 K29 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettotillgångar i dotterbolag	1 108 550	1 037 907	1 510 274
Varumärke	241 190	241 190	241 190
	1 349 740	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 K21 och K22". Nettotillgångar i dotterbolag avser Hemnet AB, Hemnet Sverige AB och Hemnet Holding III AB.

Not K30 Andelar i koncernföretag

Koncernen har följande dotterföretag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Hemnet Holding AB	559088-4457	Stockholm	100%
Hemnet Holding II AB	559088-4465	Stockholm	100%
Hemnet Holding III AB	559088-4473	Stockholm	100%
Hemnet Sverige AB	556536-0202	Stockholm	100%
Hemnet AB	556260-0089	Stockholm	100%

Not K31 Transaktioner med närstående

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

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

Under 2019 har inlösen av Fastighetsmäklarförbundets 28 151 536 st. aktier skett vilket minskade aktiekapitalet med 1 408 kSEK samtidigt som övrigt tillskjutet kapital minskade aktiekapitalet 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.

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

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

Not K32 Händelser efter rapportperiodens slut

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

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

Revisorsrapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information

Revisors rapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information

Rapport från oberoende revisor

Till styrelsen i Hemnet Group AB (publ), org.nr 559088-4440

Rapport om koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Hemnet Group AB (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2020. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna F-1-29 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020, 31 december 2019 samt 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2020 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

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

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida 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 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 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. Risken 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 koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om 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.

Stockholm den 16 april 2021

Ernst & Young AB

Anna Svanberg

Auktoriserad revisor

Definitioner

Erbjudandet avser det erbjudande om förvärv av aktier som beskrivs i Prospektet.

EUR avser euro.

Euroclear avser Euroclear Sweden AB (Box 7822, 103 97 Stockholm, Sverige).

EY avser Ernst & Young Aktiebolag.

GDPR avser Dataskyddsförordningen (EU) 2016/679.

Hemnet, Bolaget eller **Koncernen** avser, beroende på kontexten, Hemnet Group AB (publ), organisationsnummer 559088-4440, koncernen i vilken Hemnet Group AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

Huvudaktieägaren eller **General Atlantic** avser General Atlantic RR B.V.

IFRS avser International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av Europeiska Unionen.

Joint Bookrunners och **Managers** avser Joint Global Coordinators samt Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Nordea**") och Barclays Bank Ireland PLC ("**Barclays**").

Joint Global Coordinators och **Bookrunners** avser Carnegie Investment Bank AB (publ) ("**Carnegie**"), Citigroup Global Markets Europe AG ("**Citi**") och Morgan Stanley & Co. International plc ("**Morgan Stanley**").

Koden avser Svensk kod för bolagsstyrning.

Lock-up-period avser den tidsperiod efter att handeln på Nasdaq Stockholm påbörjats under vilken Bolaget, Huvudaktieägaren och övriga Säljande Aktieägare har åtagit sig att inte sälja sina respektive innehav i Bolaget.

Mäklartjänsterna avser följande produkter till fastighetsmäklare (i) Hemnet Business, en prenumerations-tjänst som används för statistik, marknadsföring och annonseringar, (ii) Hemnet Live, en tjänst för att erbjuda live-visningar av bostäder, och (iii) Mäklartipset, en marknadsföringstjänst.

Mäklarsamfundet avser Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB.

Nasdaq Main Market Rulebook avser Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares.

Nasdaq Stockholm avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

OC&C avser OC&C Strategy Consultants LLP.

Placeringsavtalet avser det placeringsavtal som beskrivs i avsnittet "*Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande*".

Prospektet avser detta Prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet och upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Prospektförordningen avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.

SEK avser svenska kronor.

Sprints Capital avser Sprints Euphrasia S.à r.l..

Säljande Aktieägare avser samtliga nuvarande aktieägare per dagen för Prospektet, förutom Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB och en medlem i Bolagets ledningsgrupp.

Övertilldelningsoptionen avser den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet "*Erbjudandet i sammandrag*".

Adresser

BOLAGET

Hemnet Group AB (publ)
Klarabergsgatan 60, 3 tr
111 21 Stockholm
Sverige
Telefon: +46 775-17 00 00
www.hemnetgroup.se

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

**Carnegie Investment Bank AB
(publ)**
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
Sverige

**Citigroup Global Markets
Europe AG**
Reuterweg 16 (Frankfurter Welle)
60323 Frankfurt-Main
Tyskland

**Morgan Stanley & Co.
International plc**
25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA,
Storbritannien

JOINT BOOKRUNNERS

Barclays Bank Ireland PLC
One Molesworth Street
Dublin 2
Irland D02 RF29

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag
Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL HUVUDAKTIEÄGAREN OCH BOLAGET

Beträffande svensk rätt

Roschier Advokatbyrå AB
Brunkebergstorg 2
111 51 Stockholm
Sverige

Beträffande amerikansk rätt

Paul, Weiss, Rifkind, Wharton & Garrison LLP
Alder Castle, 10 Noble Street
London EC2V 7JU
Storbritannien

LEGALA RÅDGIVARE TILL MANAGERS

Linklaters Advokatbyrå AB & Linklaters LLP
Regeringsgatan 67
103 98 Stockholm
Sverige

&

One Silk Street
London EC2Y 8HQ GB
Storbritannien



Hemnet Group AB (publ)
www.hemnetgroup.se