

Bolaget AB
Att. CFO

11_2021

Granskning av årsredovisning för 2019.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2019 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 9 september och den 1 december 2020. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 16 september och den 11 december 2020. Baserat på den skriftliga korrespondensen och övrig kommunikation i ärendet bedömer Nämnden att bolaget i vissa avseenden avviker från tillämpliga bestämmelser i IFRS-regelverket på ett sätt som kan påverka bedömningen av den finansiella informationen. Nämndens bedömning och beslut i ärendet framgår nedan. Bolaget har getts möjlighet att kommentera Nämndens preliminära bedömning i en avstämningsskrivelse den 27 januari 2021.

1. IAS 40 – Extern värdering fastigheter

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter vid utgången av 2019 motsvarande 141 Mdr SEK. I förvaltningsberättelsen anges att "externa värderingar eller second opinions" inhämtats för 56 % (f å 43) av förvaltningsfastigheterna. Begreppet "second opinion" omnämns i bolagets årsredovisning på sid 30 under rubriken "Ökat värde på fastighetsbeståndet", i förvaltningsberättelsen på sid 42, samt i not 12 på sid 69-71, liksom i revisorns redogörelse över särskilt betydelsefulla områden. Av not 12 framgår följande rörande second opinions:

"För att kvalitetssäkra Bolagets interna värderingar låter Bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för 56 % av fastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande ca 76 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga".

På sid 30 anges vidare att: "De externa värderingarna har under året genomförts av [företag A] och [företag B]. Second opinions har under året inhämtats från [företag B]". Det framgår inte i årsredovisningen vad som skiljer en extern värdering från en second opinion. Begreppen används parallellt och båda posterna summeras i den procentsats som anger hur stor andel av fastigheterna som har extern värdering.

Nämnden har ställt frågor till bolaget kring fastighetsvärderingarna och härigenom fått förklarat att second opinions avser fastigheterna i ett dotterbolag i Finland, ägt till 55 procent. I årsredovisningen 2019 för dotterbolaget, vilken också är upprättad enligt IFRS, återfinns inte begreppet "second opinion". Där anges att det externa värderingsföretaget [företag B] har medverkat vid framtagandet av den värderingsmodell som används. Dotterbolaget anger vidare att det externa värderingsföretaget varje kvartal utfärdar ett uttalande om värderingsmodellens användbarhet, samt verifierar de källor som använts, liksom verifierar trovärdigheten i värderingen

Nämnden har tagit del av en redogörelse från [företag B] kring värderingen av dotterbolagets fastigheter. Där framgår att [företag B]:s arbete uteslutande förlitar sig på data som dotterbolaget tagit fram. [företag B] understryker i redogörelsen att de inte genomfört ett antal åtgärder, vilka Nämnden anser normalt ingår i en fristående värderingsfirmas åtagande.

Eftersom bolaget inte har definierat begreppet, samt inkluderar second opinions i den procentandel som anges vara externa värderingar, liksom genom hela årsredovisningen använder begreppet parallellt med begreppet extern värdering, är det Nämndens uppfattning att en användare av den finansiella rapporten kan få bilden av att dessa båda begrepp kan likställas.

Nämndens anser att de second opinions som utförts i dotterbolaget inte kan likställas med en värdering av en oberoende värderingsman i enlighet med IAS 40, p 32 och därmed inte ska ingå i den procentsats som bolaget anger för att upplysa om i vilken utsträckning som det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna baseras på värderingar av oberoende värderingsmän enligt p 75 e).

Nämnden bedömer att den felaktiga informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning rätta till upplysningarna om i vilken utsträckning som det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna baseras på värderingar av oberoende värderingsmän enligt IAS, 40, p 75 e).

Nämnden uppmanar även bolaget att inte inkludera de second opinions som utförts i de upplysningar som lämnas enligt p 75 e).

2. IFRS 12 – Innehav utan bestämmande inflytande

Bolaget har ett dotterbolag som ägs till 55 procent och som konsolideras i koncernredovisningen. Dotterbolaget har ett fastighetsvärde på motsvarande cirka 49 Mdr SEK, att jämföra med koncernens samlade förvaltningsfastigheter på 141 Mdr SEK. Innehav utan bestämmande inflytande utgör därutöver 9,7 Mdr SEK (16 procent) av utgående eget kapital 2019, samt 2,6 Mdr SEK (22 procent) av årets resultat. Innehavet bedöms därmed vara av väsentlig betydelse. Bolaget har dock inte i not lämnat några av de upplysningar som krävs enligt IFRS 12, p 12 avseende den andel som innehav utan bestämmande inflytande har i koncernens verksamheter och kassaflöden. Informationen ska även omfatta finansiell information i sammandrag om dotterföretaget i enlighet med vägledningen i IFRS 12, p 12 och p B10.

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) avslutar med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning lämna upplysningar om innehav utan bestämmande inflytande i enlighet med IFRS 12, p 12 och B10.

Beträffande övriga frågeställningar som har förekommit i utredningen så har Nämnden inget ytterligare att anföra.

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. De åtgärder som omfattas av beslutet kommer att följas upp. Om Nämnden finner att bolaget inte följer beslutet ska ärendet lämnas över till Finansinspektionen¹. Beslutet kommer att publiceras på Nämndens hemsida i anonymiserad form. Samtliga kommunicerade handlingar kommer att ligga tillgängliga i Admincontrol under 30 dagar efter detta beslut. Därefter stängs åtkomsten ned.

Med vänliga hälsningar

Annika Poutiainen
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande

¹ 14§, FFFS 2018:18.