

Bolaget AB
Att. CFO

21_2020

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 27 april, 4 juni och den 8 juli 2020. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 18 maj, 23 juni respektive den 12 augusti 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 26 augusti.

1. Värdering förvaltningsfastigheter – kategorier av fastigheter (IFRS 13)

Bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter framgår av not x och not y. I not y lämnas en specifikation av tillgångarnas fördelning utifrån geografi, med angivande av ett antal väsentliga indata som används vid värderingen.

På sidorna xx i årsredovisningen presenteras, under rubriken "våra segment", information om bolagets fastighetsportfölj utifrån fastighetskategorierna [kategori 1], [kategori 2], [kategori 3] och [kategori 4]. Investeringar i olika fastighetskategorier anges som en strategi för riskreducering. Vi noterar av skrivningen i not y att bolaget har många kombinationsfastigheter och att bolaget därför inte anser sig kunna presentera verkligt värde på bolagets fastighetsinnehav fördelat på dessa fastighetskategorier.

I not y presenteras kvantitativ data för värdering avseende avkastningskrav, dels utifrån bolagets interna regionala indelning (vilken också utgör bas för segmentsrapportering), dels för en mer specifik och i sammanhanget mer relevant geografisk fördelning. Det saknas dock kvantitativa upplysningar i noten avseende uthyrningsbara ytor för de fastighetskategorier som presenteras på sidorna xx respektive i fastighetsförteckningen på sidorna x till x.

Av IFRS 13 p 93-94 framgår att bolaget skall lämna information om värdering för olika klasser av tillgångar på basis av tillgångarnas karaktär, kännetecken och risker. Enligt Nämndens uppfattning är olika fastighetskategorier exponerade mot olika risker där exempelvis kommersiella fastigheter ofta har högre risk än bostäder och i dagens

marknad kan exempelvis kontor och handel anses ha en högre risk jämfört med fastigheter nyttjade för logistik, vård eller skola.

Nämnden noterar att bolaget på sid x-x lämnar uppgifter om uthyrningsbara ytor per fastighetskategori där det framgår att A % av bolagets uthyrningsbara ytor utgörs av Kontor och B % Logistik medan andelen Bostäder uppgår till C %. Kvantitativ information avseende bolagets olika fastighetskategorier finns därmed tillgängligt internt.

Enligt Nämnden är kvantitativ information om fastigheternas användningsinriktning utifrån bolagets interna kategoriindelning, sådan information som enligt IFRS 13 p 94 hjälper användare att bättre förstå bolagets risk.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar med en uppmaning till bolaget att i kommande finansiella rapporter lämna kompletterande information avseende bolagets fastighetsinnehav utifrån uthyrningsbara kvm fördelat per användningskategorier enligt sid x-x och geografi enligt not y.

2. Värdering förvaltningsfastigheter – indata avseende antagande om vakansgrad (IFRS 13)

Bolagets känslighetsanalys för värdeförändringar av ändringar i väsentliga antaganden för framtida kassaflöden framgår av not y och omfattar antaganden för hyresintäkter, driftskostnader och vakansgrad utifrån bolagets totala fastighetsinnehav.

Enligt IFRS 13 p 93 ska upplysningar lämnas om betydande icke observerbara indata som använts vid värdering till verkligt värde. Bolaget har i not inte lämnat kvantitativa upplysningar om vilka antaganden för vakansgrad i procent som använts som indata vid värdering av fastigheter.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar med en uppmaning till bolaget att i kommande finansiella rapporter lämna kompletterande information avseende antagande för vakansgrad.

Av bolagets svar har framgått att bolaget avser att komplettera med sådan information.

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

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. Dom 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.

¹ 14§, FFFS 2018:18.

Med vänliga hälsningar

Annika Poutiainen
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande