

Bolaget AB
Att. CFO

34_2021

Granskning av årsredovisning för 2020.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") delårsrapport per 30 juni 2021 och årsredovisning för 2020. Nämndens granskning omfattar enbart de områden som anges nedan. Övriga delar av de finansiella rapporterna som refereras har inte varit föremål för granskning. Nämnden har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 21 september och den 10 november. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 25 oktober respektive den 17 november. 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 avstämningskrivelse den 9 december 2021.

Bakgrund

Bolagets affärsmodell är att ge ut finansiella skuldinstrument i form av marknadsnoterade Kapital- och Vinstandelslån (obligationer) där upplånat kapital används för placering i finansiella tillgångar i form av utlåning i samband med fastighetstransaktioner (fastighetslån). Fastighetslånen är samlade i en portfölj av reverslån avgränsad för respektive obligationslån.

Syftet är att kredit- och ränterisk i en portfölj av fastighetslån, via avtalsvillkoren i obligationen, sammanhänger inom respektive portfölj och överförs till innehavarna i obligationslånen.

Bolaget hade per 30 juni 2021 fem upptagna obligationslån med relaterade portföljer av fastighetslån och sex upptagna obligationslån per 31 december 2020.

Bolaget redovisar finansiella skuldinstrument i form av utgivna obligationer och finansiella tillgångsinstrument i form av lämnade fastighetslån till verkligt värde via resultaträkningen genom tillämpning av möjligheten att redovisa finansiella skulder till verkligt värde enligt IFRS 9 punkt 4.2.2.

1. Finansiella skuldinstrument –upplysningar om Kapital – och Vinstandelslån (Obligationer) – IFRS 9/IFRS 7

Bolagets redovisning och bedömning

Bolaget redovisar per 30 juni 2021 upptagna lån i form av utgivna obligationer till ett verkligt värde uppgående till 620,8 Mkr. Motsvarande finansiella skuldinstrument hade per 30 juni 2021 ett nominellt värde om 629 Mkr enligt sidan 2 i delårsrapporten. Per 31 december 2020 hade obligationerna ett bokfört värde om 816,7 Mkr och ett nominellt värde om 862 Mkr, enligt not i årsredovisningen. Värdeförändring på finansiella skuldinstrument uppgick i delårsperioden 2021 till – 17,1 Mkr och för helåret 2020 till + 37,3 Mkr.

Bolagets redovisningsprinciper vid upprättande av delårsrapport per 30 juni 2021 överensstämmer med de som använts vid upprättande av senaste årsredovisning 31 december 2020. Av not i årsredovisning för 2020 framgår att finansiella instrument i form av emitterade obligationer och lämnade fastighetslån redovisas till verkligt värde via resultatet.

Bolagets värdering av obligationer (finansiella skuldinstrument) och relaterade reverslån (finansiella tillgångsinstrument) till verkligt värde enligt IFRS 13, baseras i första hand på transaktionspriser på obligationen mellan investerare i obligationen då transaktionspriset på obligationen anses representera den inneboende risken i motsvarande portfölj av fastighetslån. Sådana priser används i de fall de bedöms vara tillräckligt nära i tid till rapporteringsperiodens slut och inga väsentliga förändringar bedöms ha skett i värdet efter transaktionstidpunkten.

I andra hand, när marknadstransaktioner i nära anslutning till bokslutstidpunkten saknas, används vid värdering av verkligt värde en värderingsmodell för förväntade kreditförluster för fastighetslånen. För värdering av fastighetslånen se vidare avsnitt 2 nedan.

Bolaget tillämpar för redovisning av förändringar i verkligt värde, IFRS 9 punkt 5.7.8 som innebär att redovisning av förändring i verkligt värde på en finansiell skuld får redovisas i resultaträkningen (och inte i övrigt totalresultat enligt punkt 5.7.7) i det fall effekten av en redovisning i övrigt totalresultat leder till en bristande överensstämmelse med en relaterad post i resultaträkningen. Bolagets bedömning är att avtalsvillkoren i utgivna obligationer har en sådan koppling till kassaflödet från respektive tillgång i form av en portfölj av fastighetslån, att förutsättningar för tillämpning av punkt 5.7.8 föreligger.

Bolaget har i svar till Nämnden anfört att upplysningskravet i IFRS 7 punkt 10 A inte är tillämplig eftersom bolaget tillämpar alternativet i IFRS 9 punkt 5.7.8 och inte bryter ut någon komponent hänförlig till kreditrisk att redovisa i övrigt totalresultat.

Nämndens bedömning

Nämnden ifrågasätter avsaknad av upplysningar enligt IFRS 7 punkt 10 A avseende förändringar i verkligt värde och nominellt belopp för finansiella skuldinstrument i form av utgivna obligationer.

Nämnden förstår bolagets tillämpning av verkligt värde värdering av finansiella tillgångar och skulder som att, i det fall det finns aktuella marknadsransaktioner i obligationen, härleds värdering av den kopplade portföljen av fastighetslån ur det senaste marknadspriset på obligationen. I avsaknad av en marknadsransaktion i nära anslutning till bokslutsdagen härleds i stället verkligt värde på obligationen ur värderingen av de finansiella tillgångarna i form av den kopplade portföljen av fastighetslån.

Bolaget har genom tillämpning av IFRS punkt 5.7.8 valt att redovisa alla värdeförändringar på en finansiell skuld i resultatet. Enligt Nämndens uppfattning är upplysningskraven i IFRS 7.10 A tillämpliga för bolag som redovisar hela förändringen i verkligt värde från en finansiell skuld via resultaträkningen. En verkligt värdeförändring i en skuld som beror på förändringar i kreditrisk skall redovisas i "övrigt totalresultat" enligt IFRS 9 punkt 5.7.7, men i det fall en sådan redovisning skulle skapa eller förstärka en bristande överensstämmelse kan resultateffekten, under vissa förutsättningar enligt punkt 5.7.8, redovisas i resultaträkningen. Enligt Nämndens bedömning är punkt 10 A därför tillämplig och bolaget skall lämna upplysningar som framgår av a) och b) nedan;

- a) storleken på förändringar under perioden och ackumulerat, som härrör från förändringar i skuldens kreditrisk och
- b) skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och till det belopp som företaget enligt kontraktet skulle betala på förfallodagen till innehavaren av förpliktelsen.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen för finansiella skuldinstrument enligt IFRS 7.10 A punkterna a och b.

2. Finansiella tillgångsinstrument – Fastighetslån – IFRS 7 upplysningar

Bolagets redovisning och bedömning

Bolaget redovisar per 30 juni 2021 finansiella tillgångsinstrument i form av utgivna fastighetslån till 601,7 Mkr. Per 31 december 2020 hade motsvarande finansiella tillgångar ett bokfört värde om 817,0 Mkr. Värdeförändring på finansiella tillgångsinstrument uppgick för 2020 till - 37,3 Mkr och i delårsperioden 2021 till +17,1 Mkr.

Bolagets värdering av finansiella tillgångar, i form av en portfölj av fastighetslån till verkligt värde enligt IFRS 13, baseras i första hand på transaktionspriser på det kopplade skuldinstrumentet i form av obligationen, då transaktionspriset på obligationen anses representera den inneboende risken i motsvarande portfölj av fastighetslån. Sådana priser används i de fall de bedöms vara tillräckligt nära i tid till rapporteringsperiodens slut och inga väsentliga förändringar bedöms ha skett i värdet efter transaktionstidpunkten.

I andra hand används vid värdering av verkligt värde en värderingsmodell för förväntade kreditförluster i fastighetslånen baserad på fastighetslånenes löptid med justering för likviditetsrabatt som inkluderar transaktionsarrangörens uppskattade spread.

I en sådan värderingsmodell utgår värderingen enligt bolaget från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt, respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Bolagets samlade bedömning är att krediternas verkliga värde är nära nominellt värde plus upplupen ränta. Bolaget gör vidare bedömningen att, även om flera av bedömningarna av parametrarna för indata i modellen i verkligt värde-hierarkin inom IFRS utgör indata i nivå 3, är effekterna av dessa parametrar inte väsentliga, varvid den totala modellvärderingen bedöms utgöra en nivå 2-värdering, varför upplysningar enligt IFRS 13 punkt 93 a) -d) inte erfordras.

Av IFRS 7 punkt 9 c framgår att för en finansiell tillgång, eller grupp av finansiella tillgångar, som företaget identifierat som värderad till verkligt värde via resultatet, ska företaget lämna upplysningar om storleken på förändringar under perioden och ackumulerat i den finansiella tillgångens (eller grupp av finansiella tillgångars) verkliga värde som härrör från förändringar från förändringar i kreditrisk.

Av bolagets svar framgår att vad det gäller punkt 9 c) ser bolaget inte att det skulle kunna vara en väsentlig uppgift för läsaren på grund av bolagets speciella situation där bolaget inte påverkas av förändringar i kreditrisken, eftersom den risken absorberas av investerarna i den kopplade obligationen, vilket skiljer sig från det intresse som läsare har av årsredovisningar för företag som själva är exponerade mot kreditriskerna i de investeringar som företaget gjort.

Nämndens bedömning

Vid bokslutstillfället 30 juni 2021 hade det inte skett någon handel i en av bolagets obligationer med ett nominellt värde på 226 Mkr sedan oktober 2020. Då bolaget därmed saknar marknadstransaktioner för värdering av finansiella instrument till verkligt värde, skall bolaget enligt bolagets redovisningsprinciper tillämpa den modellbaserade värderingen. Obligationen är kopplad till ett separat fastighetslån där låntagaren uppvisat svårigheter att efterleva lånevillkoren.

Av svar till Nämnden framgår att andelsinnehavarna i obligationen vid tre tillfällen förlängt löptiden på obligationen på grund av att innehavaren av det kopplade fastighetslånet har svårigheter att återbetala fastighetslånet. Låntagaren har per den 7

juli 2021 begärt sig i konkurs. Under våren 2021 pågick en av bolaget och andelsinnehavarna initierad försäljningsprocess av låntagarens tillgångar och försök till en refinansiering av låntagararen, samt att en pantrealisation skulle kunna vara ett ytterligare alternativ. Det framgår därmed för Nämnden att det finns starka indikatorer på en betydande förhöjd kreditrisk i det specifika fastighetslånet, även om bolagets uttalade bedömning är att fastighetslånet kommer att återvinnas i sin helhet, inklusive upplupen ränta.

Bolagets alternativa värderingsmodell baseras på en bedömning av likviditetsrabatt, respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen.

IFRS 13 fastställer i punkt 72 en hierarki för värdering till verkligt värde. Av IFRS 13 punkt 73 framgår att i vissa fall kan indata som används vid värdering av en tillgång till verkligt värde hänföras till olika nivåer. I dessa fall hänförs värderingen till verkligt värde som helhet till samma nivå som de indata med lägst nivå som är betydande för hela värderingen. Bolagets bedömning är att även om vissa indata i bolagets alternativa värdering är på nivå 3, så är dessa oväsentliga varför värderingen ändå är en nivå 2-värdering.

Nämnden delar inte denna bedömning och ifrågasätter avsaknad av upplysningar enligt IFRS 7 punkt 9 avseende förändringar i verkligt värde och nominellt belopp för finansiella tillgångar liksom upplysningar om värdering till verkligt värde och förändring i verkligt värde av finansiella tillgångsinstrument i form av fastighetslån enligt IFRS 13.

För det skuldinstrument som kopplas till fastighetslånet med förhöjd kreditrisk ovan, har ingen marknadstransaktion genomförts sedan oktober 2020. Det finns heller inga andra observerbara indata som skulle kunna motivera en värdering enligt punkt 83 (nivå 2). Bolagets alternativa värderingsmodell uppges använda indata i form av bedömning av låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen vilket enligt Nämndens preliminära uppfattning utgör icke observerbara indata på nivå 3. Bolaget har därmed att lämna de upplysningar för varje klass av tillgångar (se vidare punkt 3 nedan) som framgår av IFRS 13 punkt 93.

Av IFRS 7 punkt 9 c) framgår att för en finansiell tillgång, eller grupp av finansiella tillgångar, som företaget identifierat som värderad till verkligt värde via resultatet, ska företaget lämna upplysningar om storleken på förändringar under perioden och ackumulerat i den finansiella tillgångens (eller grupp av finansiella tillgångars) verkliga värde som härrör från förändringar från förändringar i kreditrisk.

Enligt Nämndens uppfattning medger det förhållande att kreditrisken avtalats bort inget undantag från informationskravet i IFRS 13 och postens väsentlighet måste också bedömas utifrån dess påverkan på bolagets tillgångar respektive skulder, inte endast påverkan på bolagets egna kapital.

Beslut

Nämnden bedömer att bolaget vid tillämpning av alternativmodellen för värdering av finansiella tillgångar i form av fastighetslån, använder väsentliga indata i nivå 3 och att upplysningar följaktligen skall lämnas i enlighet därmed. Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen enligt IFRS 13 punkt 93 och 94 samt IFRS 7 punkt 9 c.

3. Finansiella tillgångar och skulder – indelning i klasser IFRS 13

Av punkt 94 framgår att bolaget skall bestämma lämpliga klasser av tillgångar och skulder på basis av tillgången och skuldens karaktär, kännetecken och risker och den nivå i hierarkin för verkligt värde som värderingen till verkligt värde hänförs till.

Enligt Nämndens bedömning utgör den koppling avseende kredit- och ränterisk som finns mellan respektive portfölj av fastighetslån och relaterad obligation, ett sådant förhållande som motiverar att information lämnas i form av en klassificering av finansiella tillgångar och skulder, då respektive portfölj av fastighetslån har en unik inneboende risk som överförs till relaterad obligation.

En indelning av klasser följer inte explicit av värdering till verkligt värde enligt nivå 3, men av punkt 94 framgår att vid värdering i nivå 3 kan behovet av klassning öka. Som framgår av punkt 2 ovan är det Nämndens bedömning att bolagets verkligt värdevärdering för den portfölj av fastighetslån som saknar marknadstransaktioner, är på nivå 3 och att bolaget skall göra en klassindelning av sina fastighetslån för att tydliggöra inneboende risk i respektive obligation. Bolaget har som en följd därav att lämna information enligt punkt 93 för respektive portfölj av fastighetslån (klass) enligt punkt 94.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen avseende finansiella tillgångar och skulder är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen enligt IFRS 13 punkt 94.

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

¹ 14§, FFFS 2018:18.

anonymiserad form. Samtliga kommunicerade handlingar kommer att ligga tillgängliga i Admincontrol under 30 dagar efter detta beslut. Därefter stängs åtkomsten ned.

Med vänliga hälsningar

Göran Melin
tf. Ordförande