

Granskning av årsredovisning för 2022

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2022 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 1 juni och den 22 november 2023. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 13 augusti och den 12 december 2023. 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 28 december 2023.

1. Värdering av fastigheter - väsentliga uppskattningar och bedömningar – IFRS 13/IAS 1

Bakgrund

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Av notupplysningarna framgår att fastighetsinnehavet fördelar sig på fem fastighetskategorier och sex geografiska områden.

Det framgår av samma not att det skett få avslut på fastighetsmarknaden under året och att bolagets avkastningskrav påverkats av både stigande räntor och kreditmarginaler. Bolaget anger vidare att förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, till viss del motverkar de högre avkastningskraven. Fastighetsportföljens genomsnittliga avkastningskrav har ökat med 31 punkter till 5,01 procent under 2022.

Nämnden har noterat att marknaden för förvaltningsfastigheter under 2022 påverkats av makroekonomisk osäkerhet, som stigande räntor och ökad inflation.

En central parameter i fastighetsvärdering utgör den riskfria räntan, i form av räntan på en 10 årig statsobligation, som under 2022 har ökat från 0,3 till 2,3 procent. Det högre ränteläget leder, enligt Nämnden, över tid till ökade finansieringskostnader för fastighetsföretag, liksom ökade avkastningskrav vid fastighetsinvesteringar.

Vidare noterar Nämnden att den ökade makroekonomiska osäkerheten under 2022 har resulterat i en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter, med lägre volymer och färre transaktioner i årstakt under andra halvåret 2022, liksom fortsatt

under 2023. Den minskade aktiviteten försämrar värderingsinstitutens möjligheter till evidens för indata i värderingarna, i form av jämförbara transaktioner i marknaden.

Nämnden har också noterat aktiemarknadens värdering av de börsnoterade fastighetsbolagen. Där har bolagens börsvärden under större delen av 2022 legat väsentligt under fastighetsbolagens redovisade nettotillgångar, vilket är en indikation på att aktiemarknaden har ett högre implicit avkastningskrav på bolagens fastigheter relativt bolagens egna värderingar.

Sammantaget medför den ökande makroekonomiska osäkerheten, liksom svårigheterna att få evidens i transaktionsmarknaden, samt aktiemarknadens lägre värdering, att upplysningar i enlighet med IFRS 13 punkterna 91–93 samt IAS 1.125 och 129, är av stor betydelse för att ge användaren tillräcklig information om de bedömningar och uppskattningar företagsledningen gjort avseende indata och tekniker för värdering av fastigheter till verkligt värde.

Nämndens bedömningar

Värderingsmetod – IFRS 13 punkt 91 och 93

Bolaget upplyser om den värderingsmodell som används för värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i not. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en kassaflödesmodell (avkastningsvärdeansats) som baseras på nuvärdet av driftöverskott och bedömt restvärde.

Det framgår av upplysningarna att bolaget för att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. Om transaktioner saknas på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av liknande transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Enligt IFRS 13.91 skall ett företag lämna information som hjälper dem som använder företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram värderingarna.

Enligt punkt 93 skall ett företag i syfte att uppnå målen i punkt 91, åtminstone lämna nedanstående information för varje klass av tillgångar som värderas till verkligt värde efter första redovisningen.

Enligt punkt 93 d. skall upplysningar omfatta en beskrivning av värderingstekniken eller värderingsteknikerna och de indata som använts vid värderingen till verkligt värde. Om det har skett en förändring i värderingsteknik (exempelvis en ändring från en marknadsansats till avkastningsvärdeansats, eller användning av en ytterligare värderingstekniker) ska företaget lämna information om denna förändring och skälet eller skälen till förändringen.

IFRS 13.B40 anger att då det skett en avsevärd minskning i marknadens aktivitetsnivå kan det vara på sin plats att ändra värderingsteknik eller använda flera tekniker, exempelvis en ändring från en marknadsansats till avkastningsvärdeansats.

Enligt Nämndens uppfattning skall det framgå av upplysningarna hur bolaget bedömt om det föreligger en aktuell transaktionsmarknad med genomförda

fastighetstransaktioner för tillämpning av bolagets värderingsmodell, samt i vilken mån det vid fastställande av avkastningskravet funnits förutsättningar att få fram icke-observerbara indata från den aktuella transaktionsmarknaden inom respektive klass av tillgångar (IFRS 13.94) nära värderingstidpunkten.

Nämnden saknar dock upplysningar om hur bolaget inhämtat icke observerbara indata för exempelvis avkastningskravet, när indata från den aktuella transaktionsmarknaden saknas.

Avkastningsvärdeansats – IFRS 13.B13

Bolaget upplyser i not att värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde baseras på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att de framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Bedömningen av avkastningskravet är individuellt och de framtida kassaflödena diskonteras med en kalkylränta som motsvarar avkastningskravet justerat med det genomsnittliga inflationsantagandet under prognosperioden.

Det framgår även av upplysningarna att det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med 31 punkter till 5,01 jämfört med 4,70 under 2022. Nämnden noterar samtidigt att den riskfria räntan (10 årig statsobligation) under 2022 ökat med 2,0 procentenheter.

Nämnden noterar vidare att färre transaktioner i marknaden under andra halvåret 2022 försämrat värderingsinstitutens möjligheter att få evidens från transaktionsmarknaden och att detta kan förväntas resultera i ökad osäkerhet och därmed höjda riskpremier vid värdering av fastigheter.

I svar till Nämnden anger bolaget att riskpremien är i stort oförändrad, medan den riskfria räntan har ökat och påverkat avkastningskravet. Samtidigt har även andra faktorer som tillgång på kapital, efterfrågan och utbud av fastigheter, läget på fastigheterna samt marknadens långsiktiga förväntansbild ur ett mikro- och makroperspektiv haft stor betydelse för bedömningen av avkastningskravet.

Nämnden konstaterar att enligt IFRS 13.B13 c. skall, vid tillämpning av avkastningsvärdeansatsen, en riskfri ränta ingå vid fastställande av avkastningskravet och en kalkylränta. Vidare skall enligt IFRS 13.B13 d. en riskpremie ingå som beaktar osäkerheten i kassaflöden.

Enligt IFRS 13.92 d. skall ett bolag bedöma om användarna av de finansiella rapporterna behöver ytterligare information för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Nämnden noterar att bolagets ökning av avkastningskravet från 2021 till 2022 väsentligt understiger ökningen av den riskfria räntan under 2022.

Nämnden anser att bolaget i upplysningarna inte förklarat hur värdering av fastigheter beaktat förändringar i observerbara indata i form av den riskfria räntan eller icke observerbara indata i form av förändring i riskpremie.

Ytterligare information till användare – IFRS 13.92

Enligt IFRS 13.92 d. skall ett bolag bedöma om användarna av de finansiella rapporterna behöver ytterligare information för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Nämnden noterar att bolagets redovisade egna kapital enligt IFRS per 31 december 2022 jämfört med värderingen på Nasdaq Stockholm vid samma tidpunkt uppvisar en väsentlig så kallad substansrabatt.

Den stora skillnaden i värdering indikerar att aktiemarknaden tillämpar ett högre implicit avkastningskrav på bolagets fastigheter, relativt bolagens egna värderingar.

Detta förhållande betonar enligt Nämndens bedömning vikten av utförliga upplysningar om värderingstekniker och osäkerheter i uppskattningar och bedömningar, för att ge användarna av de finansiella rapporterna den ytterligare information de behöver för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Känslighet för ändringar i icke observerbara indata – IFRS 13.93 h.i.

Enligt IFRS 13.93 h.i. skall företaget lämna en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata och om en förändring av dessa indata skulle leda till en betydligt högre eller lägre värdering av tillgången.

I samma punkt anges även att, om det finns inbördes samband mellan väsentliga antaganden som används i känslighetsanalysen ska en beskrivning av dessa samband lämnas, tillsammans med hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata i värderingen till verkligt värde.

Vidare framgår av inledningen i punkt 93 att upplysningarna ska lämnas för varje klass av tillgångar som värderas till verkligt värde efter första redovisningen.

Bolaget lämnar en känslighetsanalys i not som innefattar upplysningar om hur +/- 1 procentenhets förändring i driftnetto, ekonomisk uthyrningsgrad och avkastningskrav påverkar förvaltningsfastigheternas värdering för de olika fastighetskategorierna.

Nämnden noterar att upplysningarna om känsligheten för förändringar i icke observerbara indata avseende förvaltningsfastigheterna lämnas per fastighetskategori, men inte för de olika geografiska områdena. Enligt IFRS 13.93 ska upplysningarna lämnas per klass. Bolaget har inte heller lämnat någon förklarande beskrivning eller motivering till valet av förändringsfaktor som använts i känslighetsanalysen (IFRS 13.93 h.i.). Enligt Nämndens uppfattning borde bolaget i en förklarande beskrivning motivera förändringar av indata från föregående år och kommentera utfallet i bolagets egen känslighetsanalys.

Nämndens bedömning är även att det torde finnas inbördes samband mellan indata i form av exempelvis inflation, indexerade hyror och förändringar i avkastningskrav. Bolaget har inte i årsredovisningen lämnat beskrivningar om inbördes samband.

Känslighet för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår – IAS 1.125 och 129

Av bolagets tillgångar utgör absoluta merparten förvaltningsfastigheter. Små förändringar av de parametrar som fastighetsvärderingen bygger på får således en väsentlig effekt på redovisade tillgångar.

Bolaget beskriver i upplysningsavsnittet "Kritiska bedömningar och uppskattningar" att de bedömningar och antaganden som görs vid värdering av förvaltningsfastigheter kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För att avspegla den osäkerhet som finns anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 - 10 procent. Av en annan not framgår den kvantitativa effekten av ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent, samt att intervallet kan vara större i en mindre likvid marknad.

Bolaget lämnar även en kvantifierad känslighetsanalys för väsentliga antaganden som visar med vilket belopp en ökning av avkastningskravet med 1 procentenhet skulle minska fastigheternas värde med. Beloppet motsvarar 16 procent av förvaltningstillgångarnas bokförda värden och 31 procent av det redovisade eget kapitalet per 31 december 2022.

Baserat på ovanstående gör Nämnden bedömningen att det finns en betydande risk att ett rimligt möjligt utfall av en ändring i avkastningskrav och kalkylränta skulle leda till en väsentlig ändring av redovisat värde på förvaltningsfastigheter under nästkommande räkenskapsår.

Enligt IAS 1.125 skall upplysning lämnas om de antaganden som görs om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar vid rapportperiodens slut, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Punkt 129 anger att exempel på upplysningar som bolaget lämnar är karaktären på antagandet eller annan osäkerhet i uppskattningen, redovisade värdenas känslighet för ändrade metoder, antaganden och uppskattningar, anledning till känsligheten och intervallet av rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår.

Enligt Nämndens bedömning har bolaget inte på ett tillräckligt tydligt sätt lämnat upplysningar om anledningar till osäkerhet och känslighet i de uppskattningar som beräkningarna bygger på. Bolaget har inte heller upplyst om bolagets bedömning avseende betydande risker för att en förändring av en eller flera faktorer skulle föranleda en väsentlig ändring i redovisat värde under nästkommande räkenskapsår. Bolaget har inte heller på ett tydligt sätt beskrivit intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.125 och 129).

Beslut

Nämnden gör följande bedömning

- a) Bolaget har inte lämnat tillräckliga upplysningar avseende i vilken utsträckning bolagets värderingar till verkligt värde fortsatt kunnat baseras på genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter (marknadsansats) eller,

beaktat att det skett en avsevärd minskning i volym och aktivitetsnivå i marknaden, i vilken omfattning bolaget ändrat värderingstekniken när evidens i form av aktuella jämförbara transaktioner saknats (IFRS 13.93 d.).

- b) Vid användning av avkastningsvärdeansats vid diskontering av kassaflöden, har bolaget inte lämnat upplysningar och motiveringar om hur bolaget beaktat förändringar i observerbara indata, såsom ökningen av den riskfria räntan vid fastanställande av avkastningskravet eller kalkylräntan i enlighet med IFRS 13.B13 c. (IFRS 13.93 d. och 92 d.).
- c) Vid användning av avkastningsvärdeansats vid diskontering av kassaflöden har bolaget inte lämnat upplysningar och motiveringar om hur bolaget har beaktat en ökad riskpremie, som en följd av ett minskat antal transaktioner och avsaknad av evidens i marknaden, påverkat fastställande av avkastningskrav och kalkylränta. (IFRS 13B13 d.), (IFRS 13.93 d. och 92 d.).
- d) Bolaget har inte lämnat en förklarande beskrivning avseende hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata (IFRS 13.93 h. i).
- e) Bolaget har inte lämnat en beskrivning av inbördes samband mellan icke observerbara indata och hur dessa samband skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen (IFRS 13.93 h. i).
- f) Bolaget har inte upplyst om bolagets bedömning avseende betydande risk för att en förändring av en eller flera faktorer skulle föranleda en väsentlig ändring i redovisat värde under nästkommande räkenskapsår. Bolaget har inte på ett tillräckligt tydligt sätt beskrivit redovisade värdens känslighet i metoderna, antaganden och uppskattningar och inte på ett tydligt sätt beskrivit intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.125 och 129).

Nämnden anser att den utelämnade informationen utgör en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna mer utförlig information enligt IFRS 13.92 d., och 93 d. och h.i. samt IAS 1.125 och 129.

2. Upplysning om väsentliga antaganden - per klass – IFRS 13

Bolaget värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 i nivå 3. Av den information som ges i årsredovisningens inledning (framvagnen), i not om bolagets intäkter och en annan not som avser fastighetsbeståndet, framgår att bolaget lägger stor vikt vid information om fastighetskategorier och geografiskt läge.

Bolaget lämnar detaljerade upplysningar om förvaltningsfastigheterna per bokslutsdagen utifrån de fem fastighetskategorierna och sex geografiska områdena

Av notupplysningarna i de finansiella rapporterna framgår att framtida intjäningsförmåga (driftsnetto), avkastningskrav och ekonomisk uthyrningsgrad är

väsentliga antaganden som används i värderingen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Enligt IFRS 13.93 d ska kvantitativ information lämnas om de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet, uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med punkt 94. Av IFRS 13.94 framgår att företaget ska bestämma lämpliga klasser utifrån tillgångarnas karaktär, egenskaper och risker.

Bolaget lämnar kvantitativa upplysningar om fastighetsvärdet indelat per fastighetskategorier och geografiska områden i not, men motsvarande indelning saknas för upplysningarna som avser de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa det verkliga värdet.

Nämnden noterar att antaganden om avkastningskrav som använts när det redovisade verkliga värdet tagits fram presenteras för fastighetsportföljen i sin helhet utan indelning i klasser enligt IFRS 13 punkt 94. Vidare saknas upplysningar om de betydande icke observerbara antagandena som använts i värderingen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde som driftsnetto och ekonomisk uthyrningsgrad, vilket är ett krav enligt IFRS 13 punkt 93 d.

Nämnden anser att bolaget ska lämna kvantitativa upplysningar om de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med upplysningskraven i IFRS 13.93 d och 94.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen enligt IFRS 13.93 d och 94.

Bolaget har i sitt svar till Nämnden angivit att informationen kommer läggas till i kommande årsredovisning.

3. Intressebolag – IAS 28/IFRS 12

Bolaget äger aktier i ett väsentligt intressebolag, vars aktier är börsnoterade. Upplysningar om ägarandelens ingående och utgående bokförda värden lämnas i not, medan de redovisade resultateffekterna framgår av en annan not. Den finansiella information som lämnas om intressebolaget i noterna är begränsad och omfattar endast upplysning om totala tillgångar i belopp, samt hur stor del av dessa som utgör förvaltningsfastigheter. I övrigt hänvisar bolaget till den information som intressebolaget publicerar på sin hemsida. Resultatet från ägarandelen i intressebolaget uppgår till 21% av årets resultat, vilket innebär en väsentlig effekt på bolagets resultat och ställning.

Finansiell information i sammandrag

Av IFRS 12.21 b) ii) framgår att företaget för varje intressebolag som är av väsentlig betydelse, ska lämna finansiell information i sammandrag om intresseföretaget enligt punkt B12. Av vägledningen i B12 b) framgår att sådan information innefattar, men inte begränsas till upplysningar om: omsättningstillgångar, anläggningstillgångar, kortfristiga skulder, långfristiga skulder, inkomst, resultat för kvarvarande verksamheter, resultat efter skatt för avvecklade verksamheter, övrigt totalresultat, summa totalresultat.

Av den information som ska lämnas i årsredovisningen enligt punkt B12 B saknar Nämnden upplysningar om omsättningstillgångar, anläggningstillgångar, kortfristiga skulder, långfristiga skulder, samt inkomster. Bolagets hänvisning till intresseföretagets hemsida ersätter inte de upplysningar som ska lämnas i de finansiella rapporterna enligt IFRS 12.

Nämnden anser att den finansiella informationen i sammandrag som bolaget lämnar för intresseföretaget ska kompletteras med de delposter i balans- och resultaträkningen som punkterna i IFRS 12 B12 b) kräver.

I sitt svar till Nämnden har bolaget angivit att man avser lägga till ytterligare information i nästa års årsredovisning.

Upplysning om verkligt värde för andelar i intresseföretag

Det framgår av bolagets redovisningsprinciper att ägarandelen i intresseföretaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Enligt IFRS 12.21 b) iii ska företaget för varje väsentligt intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden och där det finns ett noterat marknadspris för investeringen, upplysa om det verkliga värde av dess investering i intresseföretaget.

Nämnden har inte kunnat återfinna upplysning om det verkliga värdet för investeringen i intresseföretaget, trots att aktierna har ett noterat marknadspris.

Enligt Nämndens uppfattning skulle bolaget ha lämnat upplysningar om det verkliga värdet på investeringen i intressebolaget per bokslutsdagen enligt IFRS 12.21 b) iii, eftersom intressebolagets aktier är noterade.

Bolagets bristande upplysningar om väsentliga intressebolag utgör enligt Nämnden en avvikelse från regelverket enligt IFRS 12. 21 b) och B12 b).

Beslut

Nämndens bedömning är att den utelämnade informationen om intresseföretagets finansiella information samt det verkliga värdet av investeringen i intresseföretaget är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen i enlighet med IFRS 12.21b) och B12 b).

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

Maria Snöbohm
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande

¹ 14§, FFFS 2018:18.