

Bolaget AB
Att. CFO

4_2025

Granskning av årsredovisning för 2023

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2023 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 12 juli, 1 oktober, 16 oktober och den 18 november 2024. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 25 september, 8 oktober, 23 oktober och den 25 november 2024. Baserat på den skriftliga korrespondensen 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 17 december 2024.

1. Värdering av skogstillgångar - upplysningar enligt IFRS 13

Skogstillgångar utgör merparten av bolagets totala tillgångar. Redovisningen av skogstillgångarna följer omvärderingsmetoden enligt IAS 16.31. Tillgångarnas verkliga värde vid omvärderingstidpunkten baseras på indata hänförlig till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Värdet ökade under 2023 med cirka 10 procent av ingående skogstillgångar, varav cirka 7 procentenheter redovisades i övrigt totalresultat.

Värderingen av de totala skogstillgångarna görs med hjälp av marknadsinformation från köp och försäljningar. För värderingen inhämtas information från två oberoende värderingsföretag, som sammanställer marknadsdata och gör vissa justeringar. Bolaget gör inga justeringar av de uppgifter som lämnas från värderingsföretagen.

I årsredovisningen för 2023 framgår att värderingsföretagen baserade beräkningarna på 186 transaktioner, vilket var ungefär detsamma som det genomsnittliga antalet transaktioner per år 2020-2023. I årsredovisningen redovisas även bolagets egna transaktioner. Genomsnittligt försäljningspris 2017-2023 uppgick enligt Nämndens beräkningar till 87 procent av marknadspriset (beräknat av värderingsföretagen), medan inköpspriset uppgick till 109 procent av marknadspriset. Enligt bolaget beror prisdifferensen på skillnader i skogstillgångens kvalitet (exempelvis bonitet, liksom närheten till transportleder och industrier) ur ett industriellt perspektiv, där förvärvade tillgångar har en högre kvalitet än sålda.

Det marknadspris som ligger till grund för redovisningen är ett uppskattat genomsnitt av transaktionerna under de senaste tre åren. Vid utgången av 2023 kan konstateras att

skillnaden var försumbar mellan bolagets redovisade värde och värderingsföretagens marknadsvärde. Genomsnittspris används enligt bolaget för att få ett stabilare underlag för värderingen. Bolaget framhåller i svar att det finns en risk för att enskilda transaktioner får för stor vikt och att antalet transaktioner i vissa områden blir för få för att vara representativa.

Priset på skogstillgångar visar variationer beroende på var skogen är belägen. Priserna i norra Sverige (definierat i enlighet med bolaget) är ungefär hälften av priserna i södra Sverige. Enligt svar från bolaget finns även skillnader i marknadsvärde beroende på exempelvis i vilket län skogstillgången ligger. Skogen är enligt bolaget också dyrare i närheten av städer och större tätorter, samtidigt som prisvariationen i enskilda skogsfastigheter kan vara relativt stor beroende på exempelvis bonitet, skogens åldersstruktur och transportavstånd. Bolaget anger att data erhålls från respektive leverantör nedbrutet på geografiska regioner, vilka speglar den geografiska spridningen av bolagets skogstillgång. Bolaget beräknar därefter ett volymviktat pris utifrån hur skogstillgången är fördelad geografiskt.

Transaktioner av skogstillgångar sker i första hand mellan privatpersoner. Det totala värdet på genomförda transaktioner enligt årsredovisningen under 2023, i förhållande till värdet av bolagets innehav av skogstillgångar är 1,2 procent. I förhållande till de fem största skogsbolagen motsvarar ett års transaktioner 0,3 procent av värdet av skogstillgångarna.

Enligt Skogsstyrelsens statistik äger privatpersoner 49 procent av skogstillgångarna i Sverige och geografiskt ligger 50 procent av deras innehav i de län där bolaget äger skog. I svar har bolaget lämnat uppgift om spridning i prisbildningen, exempelvis mellan högsta och lägsta värde. Bolaget har även låtit ett av värderingsföretagen genomföra en undersökning över prisskillnaden mellan privatpersoners transaktioner och bolagens transaktioner, där slutsatsen är att skillnaden är liten.

Nämndens bedömning

Upplysningarna i årsredovisningen 2023 om de icke observerbara indata som använts vid värderingen av skogstillgångarna är avgränsad till presentationen av marknadspriset (per skogsenhet) för bolagets totala skogstillgångar. Data om de aktuella marknadstransaktionernas samlade storlek återfinns i årsredovisningen, varvid kan konstateras att den aktiva marknaden är liten och utgör mindre än 1 procent av tillgångarna i de fem största skogsbolagen.

Underlaget för bedömning av marknadspris erhålls av värderingsföretagen, utan justering av bolaget. Privatpersoner dominerar marknaden för skogstransaktioner, samtidigt som deras ägande till hälften ligger i de län där bolaget har sitt skogsägande. Samtidigt anger bolaget i svar att det finns en tydlig spridning kring både det genomsnittliga marknadspriset och storleken på genomförda transaktioner. Bolaget anger vidare att rörligheten i det framräknade avkastningskravet baserat på marknadstransaktioner, är högre i södra Sverige än i norra, där priset anges som mer stabilt. Nämnden konstaterar följaktligen att det finns en rad faktorer som inverkar på skogsfastigheters marknadspris.

Nämnden anser att den nuvarande informationen om bolagets redovisade skogstillgångar, inte är i enlighet med IFRS 13.94 a. där det anges att ett företag skall bestämma lämpliga klasser av tillgångar och skulder på basis av tillgångens karaktär, egenskaper och risker. Nämnden anser att bolaget skall utöka informationen om den använda värderingstekniken genom att dela upp skogstillgångarna i lämpliga klasser, exempelvis genom att presentera en mer detaljerad uppdelning per geografi.

Nämnden noterar som exempel att Skogsstyrelsens statistik är uppdelad per län, vilket även stöds av uppdelningen i ett av värderingsföretagen. Även andra dimensioner kan vara av värde för användare. Bolaget har exempelvis lyft fram skillnader i marknadsvärde beroende på bonitet, närhet till tätorter, närhet till bolagets industrier, liksom utvecklade transporter, en indelning som även stöds av prisskillnaderna i bolagets egna transaktioner av skog. Nämnden anser här att det finns skillnader i egenskaper och risker som bolaget behöver tydliggöra.

Det är även Nämndens bedömning att bolaget, i enlighet med IFRS 13.93 d. ska lämna kvantitativ information om samtliga betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde, för varje klass av tillgångar som fastställts enligt IFRS 13.94.

Vidare kan det enligt IFRS 13.92 d. vara nödvändigt att öka detaljnivån och presentera ytterligare information om varje klass, samt om de betydande icke observerbara indata som används vid värderingen till verkligt värde, för att en användare av den finansiella rapporten ska kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas. Som exempel kan detta vara marknadsvärdet per skogsenhet i respektive klass, samt hur många transaktioner som ligger till grund för beräkningen av marknadsvärdet i respektive klass och vilka huvudsakliga justeringar av data som värderingsföretagen genomfört.

Slutligen anser Nämnden att det i enlighet med IFRS 13.93 h.i. är nödvändigt för bolaget att presentera, uppdelade i klasser, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata.

Beslut

Nämnden bedömer att bolaget behöver utöka informationen om värderingstekniken av skogstillgångarna genom att dela upp dessa i lämpliga klasser i enlighet med IFRS 13.94. För varje klass är det nödvändigt att öka detaljnivån och presentera ytterligare information enligt IFRS 13.92 d., samt att lämna kvantitativ information i enlighet med IFRS 13.93 d. om de betydande icke observerbara indata som används vid värderingen.

Vidare anser Nämnden att det i enlighet med IFRS 13.93 h.i. är nödvändigt för bolaget att presentera, uppdelade i klasser, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata.

Nämnden bedömer att ovanstående 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.

2. Värdering av biologiska tillgångar och skogsmark - upplysningar enligt IFRS 13

Biologiska tillgångar uppgick vid slutet av 2023 till 54 procent av de totala skogstillgångarna och skogsmark till 46 procent. Det redovisade värdet av skogsmark beräknas som en residual mellan totala skogstillgångar och värdet av de biologiska tillgångarna. Värderingstekniken för de biologiska tillgångarna är en diskonterad kassaflödesmodell (DCF) med en prognosperiod av 80-100 år. Intäkter och kostnader förväntas öka med 2 procent per år, vilket är i linje med den förväntade inflationen.

För perioden 2020-2023 var värdeökningen på skogsmark 25 procent per år jämfört med 4,1 procent per år för de biologiska tillgångarna. Som en konsekvens av detta har skogsmarken tagit en allt större andel av den totala skogstillgången, från 29 procent till 46 procent 2023. Någon förklaring till denna relativa förskjutning i värde återfinns inte i de finansiella rapporterna.

Biologiska tillgångar

För värdering av biologiska tillgångar är diskonteringsräntan central och anges i årsredovisningen för 2023 till 3,6 procent efter skatt, en ökning med 0,1 procent från föregående år. Bolaget anger att, när kassaflöden diskonteras används en avkastningsränta som speglar det avkastningskrav som krävs för att de diskonterade kassaflödena ska motsvara det totala verkliga värdet enligt gällande marknadsstatistik. Enligt bolaget är diskonteringsräntan hämtad från aktuella marknadstransaktioner av skogstillgångar, samt baserad på Lantmäteriets beräkningar.

Perioden efter 2019 har diskonteringsräntan varit stabil på 3,6%, 3,6%, 3,5%, 3,5% och 3,6%, jämfört med en tioårig statsobligation som legat på mellan 0,0-0,3% perioden 2019-2021 för att stiga till 2,0-2,4% perioden 2022-2023.

Diskonteringsräntans beräkning bygger på IFRS 13.B5 och tekniken är en marknadsansats. Denna ansats använder priser och annan relevant information som genereras av marknadstransaktioner, vilka omfattar identiska eller jämförbara tillgångar, eller en grupp av tillgångar och skulder. I IFRS 13.B6 anges att värderingstekniker som är förenliga med marknadsansatsen ofta använder marknadsmultiplar som härleds från en uppsättning jämförelseobjekt. Standarden anger att valet av en lämplig multipel inom intervallet kräver bedömning, med beaktande av kvalitativa och kvantitativa faktorer som är specifika för mätningen.

Den multipel som används benämner bolaget avkastningskrav, alternativt diskonteringsränta. Den beräknas med hjälp av transaktionspriset för de totala skogstillgångarna i samband med en försäljning. Transaktionspriset jämförs med nuvärdet av det beräknade kassaflödet från samma skogstillgångar de kommande 80-100 åren. Den diskonteringsränta som medför att nuvärdet av framtida kassaflöden motsvarar transaktionspriset i affären, utgör direktavkastningen. Denna används sedan för värderingen av de biologiska tillgångarna.

Skogsmark

Det redovisade värdet av skogsmark beräknas som skillnaden mellan värdet av de totala skogstillgångarna och värdet av de biologiska tillgångarna. I årsredovisningen 2023 uppgick skogsmarken till 46 procent av skogstillgångarna.

Bolaget anger i svar till Nämnden att marktillgångarna kan generera intäkter inom främst fyra områden: 1) Förbättrat kassaflöde från framtida produktionscykler; 2) Vindkraftsarrenden; 3) Intäkter från vissa rättigheter, som exempelvis grus- och stenmaterial, samt jakt- och fiskerättigheter; 4) Nya miljörelaterade intäktsströmmar.

Nettoförsäljning av skogsmark i Sverige anges i årsredovisningen inte vara aktuellt. Bolaget vill genom försäljningar och köp av skogsmark förbättra förutsättningarna för skogsskötsel och virkesförsörjning. Bolaget anger att de har för avsikt att öka sitt skogsinnehav och förvärvar skog där den bidrar till försörjningen av bolagets värdekedja.

Nämndens bedömning

Biologiska tillgångar

Nämndens bedömning är att informationen om värderingen av biologiska tillgångar, främst vad gäller diskonteringsräntan, inte motsvarar kraven i IFRS 13.91-95. Enligt IFRS 13.91 a. skall ett företag lämna information som hjälper en användare av företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram dessa värderingar. För att uppfylla detta mål ska företaget enligt IFRS 13.92 a. bedöma vilken detaljnivå som är nödvändig för att uppfylla upplysningskraven. Vidare ska bolaget i enlighet med IFRS 13.93 d. både beskriva de indata som använts och lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde.

Nämndens bedömning är att den använda diskonteringsräntan, i enlighet med IFRS 13.93 d. måste förklaras.

Bolaget har i svar till Nämnden invänt mot att dela upp direktavkastningskravet (tillika diskonteringsräntan) vid värdering av biologiska tillgångar i klasser baserat på geografi. Bolaget bedömer att skillnaden i avkastningskrav mellan olika regioner i norra Sverige är relativt liten.

I svar till Nämnden refereras till publik information framtagen av Lantmäteriet, vilka beräknar ett direktavkastningskrav för skogstillgångar i genomsnitt för Sverige. Bolaget har redogjort för hur dessa beräkningar skiljer sig från bolagets direktavkastningskrav och orsakerna till skillnaderna. Det mer stabila direktavkastningskravet i bolagets beräkningar avseende norra Sverige, har förklarats med att Lantmäteriets direktavkastningskrav avser hela Sverige. Volatiliteten i direktavkastningskravet i södra Sverige anser bolaget vara högre.

Förutom ovanstående, kan ytterligare kompletterande information i enlighet med IFRS 13.93 d. vara exempelvis hur många transaktioner bolagets beräkning av diskonteringsränta baseras på, om beräkningen är viktad med storleken på värdet av transaktionerna på marknaden, inom vilka intervall som diskonteringsräntan återfinns i de transaktioner som ligger till grund för beräkningen, samt vilka justeringar, utifrån ett

givet basantagande, som gjorts av bolaget vid den slutliga beräkningen, liksom orsaken till dessa justeringar.

Skogsmark

Nämnden efterfrågar mer transparens om värderingen av skogsmark. Skogsmarkens värde bestäms som en restpost mellan två andra tillgångsvärderingar och är följaktligen inte baserad på den avkastning som skogsmarken ger (eller förväntas ge) eller på vad som betalats för tillgången. Bolaget har vidare i årsredovisningen angivit att de har för avsikt att öka skogstillgångarna, inte realisera värdet på dessa i en nettoförsäljning.

Nämndens bedömning är att bolaget, i enlighet med IFRS 13.92 d. måste lämna ytterligare information om skogsmarken för att användarna skall kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas. Bolaget har i svar till Nämnden angivit fyra områden som kan generera framtida intäkter. Information om intäkter och resultat är nödvändiga indata för att kunna förstå den kvantitativa information som lämnas om skogsmarken. Bolagets fyra namngivna områden är exempel på information i enlighet med IFRS 13.93 d. som är nödvändiga för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas om skogsmarken.

Beslut

Nämnden bedömer att bolaget, vad gäller beräkningen av diskonteringsräntan vid värdering av biologiska tillgångar, inte uppfyller kraven i IFRS 13.92 a. och IFRS 13.93 d. och behöver presentera ytterligare information.

Nämnden bedömer vidare att bolaget, vad gäller redovisningen av skogsmark, inte uppfyller kraven i enlighet med IFRS 13.92 d. och IFRS 93.93 d. och uppmanar bolaget att lämna ytterligare information för att användare ska kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Nämnden bedömer att ovanstående 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.

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.

¹ 14§, FFFS 2018:18.

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