

Bolaget AB
Att. CFO

13_2024

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 10 maj och den 1 juli 2024. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 3 juni respektive den 12 augusti 2024.

Baserat på den skriftliga korrespondensen och övrig kommunikation i ärendet bedömer Nämnden att bolaget i vissa avseenden avviker från tillämpliga bestämmelser i IFRS-regelverket och Esmas riktlinjer om alternativa nyckeltal (APM), 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 28 augusti 2024.

1. Fastighetsvärdering - upplysningar IFRS 13 – indelning i klasser

Bolaget redovisar i årsredovisningens inledning (framvagn) och i balansräkningen fastigheter uppdelade i tre huvudkategorier; förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter indelas vidare i två kategorier utifrån fastighetstyp; samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Av information i årsredovisningens inledning liksom i not framgår förvaltningsfastigheternas värde i en geografisk fördelning i fyra klasser.

Upplysningar om icke observerbara indata lämnas i not endast för viktade direktavkastningskrav för respektive kategori "kommersiella fastigheter" respektive "samhällsfastigheter".

Bolaget har till Nämnden inkommit med uppgifter om antaganden för icke observerbara indata avseende hyror, driftskostnader och vakansgrader, samt direktavkastningskrav och kalkylränta fördelade på fastighetstyp och geografisk belägenhet.

Av bolagets svar framgår att spannet för direktavkastningskrav för kommersiella fastigheter är 3,8 – 7,7 procent med ett viktat genomsnitt på 6,3 procent. För samhällsfastigheter är spannet 4,0 – 7,4 procent med viktat genomsnitt 5,1 procent.

Nämnden noterar att de viktade genomsnittliga direktavkastningskraven varierar utifrån fastigheternas geografiska belägenhet.

Vid värdering enligt nivå 3 skall ett företag bestämma lämpliga klasser av tillgångar på basis av tillgångens karaktär, kännetecken och risker. Enligt IFRS 13.93 d) ska kvantitativ information lämnas om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med punkt 94.

Enligt IFRS 13 punkt 94 kan det behövas fler klasser av tillgångar för värderingar till verkligt värde enligt nivå 3, eftersom dessa värderingar är mer osäkra och subjektiva.

Vid fastighetsvärdering är en fastighets användningsområde (fastighetstyp) och dess geografiska läge avgörande värdepåverkande faktorer. Risken i fastighetsinvesteringar med olika utformning, användning och geografisk belägenhet, återspeglas i direktavkastningskravet. Det är därför av vikt att bolaget på en tillräckligt granulär nivå, genom indelning i relevanta klasser/kategorier, lämnar upplysningar om väsentliga värdepåverkande faktorer.

Nämndens bedömning är att bolaget, för att leva upp till kraven i IFRS 13 punkt 94 skall lämna upplysningar om icke observerbara indata med en mer granulär indelning i klasser, i första hand utifrån fastigheternas geografiska belägenhet inom respektive fastighetskategorierna kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen avseende lämpliga klasser för upplysningar om icke observerbara indata enligt IFRS 13 punkt 94 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. Fastighetsvärdering - upplysningar IFRS 13 – väsentliga indata

Bolaget redogör i avsnittet "Värderingsmetod" för indata till den kassaflödesbaserade värderingsmetod där icke observerbara indata för värderingen anges såsom hyresnivåer, (drifts)kostnader, vakanser, direktavkastningskrav och kalkylränta.

Upplysningar om icke observerbara indata lämnas i not endast för viktade direktavkastningskrav för respektive kategori "kommersiella fastigheter" respektive "samhällsfastigheter".

Bolaget har på Nämndens förfrågan inkommit med uppgifter om antaganden för icke observerbara indata avseende hyror, driftskostnader och vakansgrader, samt direktavkastningskrav och kalkylränta fördelade på fastighetstyp och geografisk belägenhet.

Vid värdering enligt nivå 3 skall ett företag enligt IFRS 13.93 d) lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet uppdelat på lämpliga klasser.

Vid fastighetsvärdering är antaganden om framtida hyresutveckling, vakansgrader och driftskostnader liksom antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta avgörande värdepåverkande faktorer.

Nämndens bedömning är att bolaget, för att leva upp till kraven i IFRS 13 punkt 93 d) utöver lämnade upplysningar om direktavkastningskrav även skall lämna upplysningar om övriga antaganden i värderingen avseende betydande icke observerbara indata såsom hyresintäkter, driftskostnader, vakansgrader och kalkylränta som använts vid värdering av bolagets fastigheter.

Nämnden anser vidare att bolaget utöver upplysningar om viktade genomsnitt även skall lämna upplysningar om intervallen i antaganden för respektive indata per klass (IFRS 13.94) enligt punkt 1 ovan.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen avseende icke observerbara indata enligt IFRS 13 punkt 93 d) 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.

3. Fastighetsvärdering - upplysningar IFRS 13 - känslighetsanalys

Upplysningar om känslighet i värdering av förvaltningsfastigheter lämnas i not utifrån vad en procentuell förändring i fastighetsvärden med 5 respektive 10 procent skulle ha för påverkan på bokfört värde.

Enligt IFRS 13.93 h. 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. Om det finns ett inbördes samband mellan dessa indata skall ett företag lämna en beskrivning av dessa samband och av hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen.

Den förklarande beskrivningen av känsligheten för förändringar i icke observerbara indata skall åtminstone omfatta de icke observerbara indata som upplysningarna avser i IFRS 13.93 d).

Nämndens bedömning är att bolagets känslighetsanalys inte beaktar upplysningskraven i IFRS 13.93 h. då den inte ger en förklarande beskrivning av känsligheten för förändringar av icke observerbara indata.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade förklarande beskrivningen av värderingens känslighet för förändringar av icke observerbara indata enligt IFRS 13.93 h) 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.

4. Fastighetsvärdering - pågående nyanläggningar – IAS 40/IFRS 13

Bolaget redovisar i balansräkningen fastigheter uppdelade i tre huvudkategorier; förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter.

Av not framgår information om redovisning och värdering av förvaltningsfastigheter. Vidare framgår att pågående nyanläggningar avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

Därutöver framgår av not att projekteringsfastigheter avser fastigheter som nyuppförs och att dessa värderas till produktionskostnader innefattande såväl direkta som skäligen andel av indirekta kostnader samt räntekostnader, vilket Nämnden uppfattar motsvarar en värdering till upplupet anskaffningsvärde. Denna kategori avser enligt not i allt väsentligt exploateringsmark.

Vad Nämnden kunnat finna lämnar bolaget inga upplysningar om de värderingsprinciper som tillämpas för kategorin pågående nyanläggningar.

Nämndens förståelse är att bolagets tillgångar i form av pågående nyanläggningar avser fastigheter avsedda att tas i egen förvaltning efter avslutad byggnationsfas, men som samtidigt ännu inte klassificerats som förvaltningsfastigheter. Enligt bolagets svar värderas dessa fastigheter till verkligt värde, beaktat projektets kvarstående kostnader fram till färdigställande.

Nämndens bedömning är att bolaget avseende kategorierna pågående nyanläggningar och projektfastigheter inte tydligt angivit fastigheternas status som förvaltningsfastighet enligt IAS 40 och för kategorin pågående nyanläggningar inte heller upplyst om tillämpade värderingsprinciper enligt IAS 40 respektive IFRS 13.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen om redovisningsprinciper och tillämpade värderingsprinciper för pågående nyanläggningar enligt IAS 40 och IFRS 13 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.

5. Aktier i dotterbolag – option på tilläggsförvärv - IFRS 7/IAS 1

Bolaget förvärvade i december 2022 ytterligare aktier i A, ett bolag tidigare redovisat som intressebolag, varefter bolaget redovisar ett andelsinnehav på 51 procent. Enligt årsredovisning för 2022, har bolaget option att förvärva resterande aktier.

Bolaget är per 31 december 2023 fortsatt innehavare av denna option men motsvarande upplysning har inte lämnats i årsredovisningen 2023.

Verksamheten i A är väsentlig för bolaget. Av redovisat värde för innehav utan bestämmande inflytande inom eget kapital är absoluta merparten hänförligt till innehavet i A.

Avtalet innebär att bolaget kan förvärva resterande aktier i A och om bolaget inte utnyttjar optionen kan minoriteten kräva inlösen.

Enligt IFRS 7.7 skall ett företag lämna sådana upplysningar som gör det möjligt för användare av de finansiella rapporterna att bedöma den betydelse finansiella instrument har för företagets ställning och resultat.

Enligt IAS 1.112 skall ett bolag tillhandahålla information som inte lämnas på annan plats i de finansiella rapporterna men som är relevant för en förståelse av någon av rapporterna.

Bolaget har i svar till Nämnden angett att informationen av misstag fallit bort och har för avsikt att lämna informationen i kommande finansiella rapporter.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen enligt IFRS 7.7 om option att förvärva ytterligare aktier 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.

6. Intressen i dotterföretag – IFRS 12

Bolagets dotterföretag A har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för det rapporterade företaget.

Upplysningskrav för vart och ett av företagens väsentliga innehav utan bestämmande inflytande framgår av IFRS 12.12.

Enligt punkt 12 e. skall upplysning lämnas om det resultat som har fördelats till dotterföretagets innehav utan bestämmande inflytande under rapportperioden.

Enligt punkt 12 f. skall upplysning lämnas om dotterföretagets ackumulerade innehav utan bestämmande inflytande per slutet av rapportperioden.

Bolaget har lämnat information om innehav i dotterbolag i not, men Nämnden noterar att de upplysningar som skall lämnas enligt IFRS 12.12 e. och f. saknas.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen enligt IFRS 12.12 e. och 12. f. 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.

7. Alternativa nyckeltal - Esmas riktlinjer

Bolaget använder i årsredovisningen de alternativa nyckeltalen "räntetäckningsgrad" och "belåningsgrad". Definitioner av dessa nyckeltal framgår av årsredovisningen.

Dock saknas en avstämning mot de finansiella rapporterna för de komponenter som ingår i beräkning av dessa nyckeltal. Exempelvis är finansiella skulder i de finansiella rapporterna inte uppdelade i räntebärande och icke räntebärande skulder.

Vidare framgår inte av notupplysningarna till de finansiella rapporterna, justeringsposten för finansiella poster av engångskaraktär, vid beräkning av räntetäckningsgrad.

Enligt Esmas riktlinjer punkterna 26-28 bör en avstämning lämnas till den närmast direkt avstämbara posten, i de fall alternativa nyckeltal inte kan härledas direkt ur de finansiella rapporterna.

Bolaget har i svar framfört att denna information kommer att lämnas på bolagets hemsida. Vi erinrar om Esmas riktlinjer avseende efterlevnad genom hänvisning till punkterna 45-48.

Beslut

Nämnden bedömer att den utlämnade avstämningen av alternativa nyckeltal enligt Esmas riktlinjer punkterna 26-28 är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande delårsrapport per 30 september 2024 direkt eller genom hänvisning 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. 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.