

Bolaget AB  
Att. CFO

31\_2021

Granskning av förvaltningsfastigheter i årsredovisningen för 2020.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2020 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 17 maj och 2 september 2021. Nämndens granskning omfattar enbart de områden som anges nedan. Övriga delar av de finansiella rapporterna har inte varit föremål för granskning. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 7 juni respektive 15 september. 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. Bolagets har getts möjlighet att kommentera Nämndens preliminära bedömning i en avstämningskrivelse den 1 december.

#### Fastighetsvärdering – IAS40/IFRS13/IAS 1

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och IFRS13, nivå 3. Vid årsskiftet 2020 var förvaltningsfastigheterna 50 131 mkr. En negativ omvärdering genomfördes 2020 med 1 799 mkr, motsvarande 3,3 procent av ingående bokfört värde. Samtidigt redovisade bolaget en nedgång i hyresintäkter med 26 procent och ett minskat resultat med 27 procent (före central administration, finansiella poster och värdeförändringar).

I årsredovisningen återfinns information för att förstå förvaltningsfastigheternas värdering på ett flertal ställen. De formella finansiella rapporterna i enlighet med IAS 1, p 10 börjar på sid 102, där not E1 behandlar förvaltningsfastigheter. Relevant information återfinns även på sid 75, där en redogörelse återfinns över årets värdeförändringar (upprepas delvis i not E1). På sid 88 redogörs för bolagets användning av externa värderare. Där slår bolaget fast att de alltid använder de direktavkastningskrav som kommer från externa värderare.

I förvaltningsberättelsen på sid 97 anges vidare att osäkerheten om pandemins påverkan på framtida kassaflöden är fortsatt hög och att effekterna på fastighetsvärderingen inte med rimlig säkerhet kan fastslås. Orsaken anges vara att vägledande evidens i transaktionsmarknaden är otillräckliga (till denna skrivning hänvisas även från not E1).

Inom ramen för de finansiella rapporterna framgår av not E1 att försvagad konjunktur är en faktor som kan påverka fastighetsvärdet. Där anges också att samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas, men att på grund av covid-19 har endast ett

60-tal kunnat genomföras 2020. Vidare anges att bristen på information om försäljningar av jämförbara fastigheter medfört att en kombination av bolagets erfarenhet av fastighetstransaktioner, samt ortsprismetod använts vid värderingen.

I not E1 anges även att de externa fastighetsvärderingar som genomförts ligger sammantaget cirka 6 procent under bolagets interna värderingar, inom ett intervall om cirka 0 till cirka minus 10 procent per land, liksom att intervallet är större utanför Norden, än inom. Där anges också att externa värderare har höjt avkastningskravet baserat på antagandet om bestående negativa effekter från covid-19.

I den känslighetsanalys som återfinns i not E1 anges att en förändring av hyresintäkterna +/- 1% ger en effekt ett normalår på drygt +/- 500 mkr (drygt 400 mkr under 2020) och samma procentuella förändring av driftsnettot ger en något lägre resultateffekt. Intervallet och effekten på värdet skall ställas i relation till det faktiska utfallet 2020, som var betydligt kraftigare vad gäller hyresintäkterna.

IFRS 13 p 93 d) anger att företaget skall lämna kvantitativ information om betydande icke-observerbara indata som används vid värderingen till verkligt värde. Vidare skall, enligt IAS 1 p 125, ett företag upplysa om antaganden 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. Enligt IAS 1 p 129 skall bolaget utforma informationen i p 125 på ett sätt som hjälper användare av finansiella rapporter att förstå de bedömningar som företagsledningen gör avseende framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar.

I årsredovisningen finns viss information om icke-observerbara indata i enlighet med IFRS 13 p 93 d), men Nämnden saknar det som är vanligt förekommande, som normalvärden för hyresnivå, vakansgrader och driftsnetto till vilken känslighetsanalysen procentsatser kan kopplas. Vidare framgår av not G1 (finansiella intäkter och kostnader) att vakansgraden är nära noll. Denna information bör lämpligen också inkluderas i not E1. Slutligen bör hyresintäkterna i känslighetsanalysen delas upp i fasta respektive variabla hyresintäkter, eftersom risker kring vakansgrader i bolaget ersatts med en delvis variabel hyra.

Därtill lämnas sparsamt med förklaringar i enlighet med IAS1 p 125 och 129, exempelvis till varför bolagets redovisade värdenedgång avviker från de externa värderarnas bild av värdeutvecklingen. Det saknas också förklaring till varför bolaget frångått de genomförda externvärderingarna, liksom frångått uttalandet att alltid använda de direktavkastningskrav som kommer från externa värderare. Även orsaken (covid-19) till att endast en mindre del av fastighetsbeståndet externvärderats är oklar.

## **Beslut**

Nämndens bedömning är 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 i enlighet med

IFRS 13, 93 d) och h), samt IAS 1 p 125 respektive 129. Nämnden understryker vidare att all väsentlig information rörande fastighetsvärderingar i enlighet med IFRS 13, nivå 3 skall lämnas i de formella finansiella rapporterna.

Bolaget har uppgett att de kommer att lämna den efterfrågade informationen i kommande årsredovisning.

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 Finansinspektionen<sup>1</sup>. 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

Göran Melin  
tf. Ordförande

---

<sup>1</sup> 14§, FFFS 2018:18.