

Granskning av årsredovisning för 2021

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2021 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 6 maj, 23 augusti och 29 september 2022. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 20 juni, 5 september och den 12 oktober 2022. 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 avstämningsskrivelse den 7 november 2022.

1. Värdering av fastigheter - upplysning om väsentliga antaganden per klass – IFRS 13

Bolaget värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Av den information som ges i årsredovisningen framgår att bolaget lägger stor vikt vid information om fastigheternas värde utifrån såväl fastigheternas geografiska läge och marknad, som fastigheternas användning och fastighetstyp.

Av årsredovisningens not Förvaltningsfastigheter, framgår att bedömning av framtida kassaflöden vid sidan av hyreskontraktsvillkor, hyresnivåer, driftskostnader och investeringar också inkluderar antaganden om marknadens och närområdets framtida utveckling, liksom fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment. Vidare anges att byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag.

Bolagets fördelning av hyresvärde och fastighetsvärde per fastighetstyp framgår av tabeller i årsredovisningen. Av bolagets redogörelse över fastighetsmarknaden framgår att risker och förhållanden har utvecklats olika för kontorsmarknaden respektive marknaden för logistikfastigheter. Bolaget beskriver fastighetsvärden per stad och framhåller att bolaget geografiskt är fokuserat på storstadsområden och tillväxtorter.

Bolaget lämnar information om indata för värdering till verkligt värde enligt nivå 3 indelat i klasser uppdelade utifrån fastighetstyp, respektive geografiskt område. Indelningen per geografiskt område motsvarar bolagets segmentsindelning, vilket är en betydligt mindre granulär indelning, jämfört med informationen som ges på annan plats

i årsredovisningen och leder till upplysningar om direktavkastningskrav med mycket stora spann.

Indelningen per fastighetstyp lämnas endast för fastighetsportföljen i sin helhet och fördelas inte per respektive geografi, vilket också leder till upplysningar om direktavkastningskrav med mycket stora spann. Upplysningar om indata per fastighetstyp saknar även en sammanställning av värden per klass till det totala värdet för förvaltningsfastigheterna.

De stora spannen i upplysningar om direktavkastningskrav som framkommer i nuvarande klassindelning för såväl fastighetstyp som geografi, indikerar att det föreligger väsentliga skillnader i risk i de fastighetsbestånd som ingår i respektive kategori.

Bolaget redovisar väsentliga fastighetsvärden i Stockholm/Region Stockholm, men också väsentliga värden inom förvärvade verksamheter fördelade på geografiska områden "Region Öst", "Region Väst" och "Utland". Det torde föreligga väsentliga skillnader i risk inom dessa vida geografiska områden, så väl som väsentliga skillnader i risk beroende på fastigheternas karaktär inom respektive geografiskt område.

Enligt IFRS 13 punkt 93 d) ska kvantitativ information lämnas om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet uppdelat på lämpliga klasser enligt punkt 94 (fastighetskategorier och geografi).

Enligt 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. Ett företag skall bestämma lämpliga klasser av tillgångar på basis av tillgångens karaktär, kännetecken och risker. Vid fastighetsvärdering är direktavkastningskrav en av de mest väsentliga faktorerna för att beakta risk avseende såväl geografisk marknad som fastigheternas utformning och användning liksom motpartsrisk.

Nämndens bedömning är därför att en mer transparent klassindelning borde göras avseende geografi, samt att upplysningar om indata för värdepåverkande faktorer för respektive geografisk marknad också fördelas per fastighetstyp, då det kan ifrågasättas om de stora spann på avkastningskrav och avsaknad av viss information per fastighetstyp ger tillräcklig användbar information avseende avkastningskrav per geografisk marknad och fastighetstyp.

Av IFRS 13 BC punkt 192 framgår att "*the objective of the disclosure is not to enable users of financial statements to replicate the entity's pricing models, but to provide enough information for users to assess whether the entity's views about individual inputs differed from their own and, if so, to decide how to incorporate the entity's fair value measurement in their decisions. The boards concluded that the information required by the disclosure will facilitate comparison of the inputs used over time, providing users with information about changes in management's views about particular unobservable inputs and about changes in the market for the assets and liabilities within a particular class. In addition, that disclosure might facilitate comparison between entities with similar assets and liabilities categorised within Level 3 of the fair value hierarchy*".

Vi noterar även att det saknas kvantitativ information om väsentliga antaganden för framtida kassaflöden avseende tillväxt i hyresintäkter, utveckling av driftskostnader och förändringar i uthyrningsgrad för respektive fastighetskategori.

Nämndens beslut

Nämnden är av uppfattningen att den nuvarande uppdelningen i klasser i form av geografiska segment respektive fastighetstyp, inte uppfyller kraven i IFRS 13 punkt 94 avseende indelning i lämpliga klasser utifrån marknadsrisk och att en mer granulär indelning i klasser behöver göras dels avseende geografisk indelning, dels avseende indelning av fastighetstyp per geografi. Bolaget avviker därmed från IFRS 13 punkt 94 och 93 d).

Nämndens bedömning är vidare att avsaknad av upplysningar avseende antaganden om väsentliga indata för fastighetsvärderingarna i form av antaganden om framtida hyresintäkter, framtida driftskostnader och framtida förväntad uthyrningsgrad per fastighetskategori, vid beräkning av framtida kassaflöden, utgör en avvikelse från IFRS 13 punkt 93 d).

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 finansiella rapporter lämna den aktuella informationen enligt IFRS 13 punkt 93 d) och 94.

Bolaget har i svar informerat Nämnden om att det avser lämna mera detaljerade upplysningar i kommande årsredovisning.

2. Moderbolaget – upplysning om andelar i koncernbolag – Årsredovisningslagen (ÅRL)

Moderbolaget lämnar upplysningar om andelar i koncernbolag i not till moderbolagets balansräkning. Upplysningarna omfattar endast andelar direkt ägda av moderbolaget.

Enligt ÅRL 5 kap §29 skall ett större företag som har dotterföretag lämna vissa upplysningar om namn, organisationsnummer, säte, ägarandel med mera. Enligt §30 får information utelämnas om Bolagsverket medger att de utelämnas och noterna innehåller information om utelämnandet.

Av definitioner i ÅRL 1 kap §4 andra stycket framgår att en juridisk person är dotterbolag till moderföretaget, om ett annat dotterföretag till moderföretaget, eller moderföretaget tillsammans med ett eller flera andra dotterföretag eller flera andra dotterföretag tillsammans;

- innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i den juridiska personen
- äger andelar i den juridiska personen och på grund av avtal med andra delägare i denna förfogar över mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller
- äger andelar i den juridiska personen och har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i dess styrelse eller motsvarande ledningsorgan.

Bolaget har i not hänvisat till respektive dotterbolags årsredovisning för ytterligare information om andelar i indirekt ägda dotterbolag. Vi har inte funnit en sådan upplysning vara i överensstämmelse med regelverket.

Nämndens beslut

Enligt Nämndens bedömning har bolaget inte lämnat upplysningar om andelar i indirekt ägda dotterföretag enligt ÅRL kap 5 §29. 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 om andelar i koncernbolag enligt ÅRL kap 5 §29.

Bolaget har i svar informerat Nämnden om att det avser 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 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.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn
Box 7354, 103 90 Stockholm
Besöksadress: Nybrokajen 7 (5 tr)
Telefon: 08 – 50 88 22 95
www.redovisningstillsyn.se