

Bolaget AB  
Att. CFO

26\_2020

Granskning av årsredovisning för 2019.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2019 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 26 maj 2020 och den 9 juli 2020. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 29 juni 2020 respektive den 31 augusti 2020. 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 oktober 2020.

#### 1. Upplysningar värdering av förvaltningsfastigheter per kategori (IFRS 13)

Bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter framgår av not x samt i förvaltningsberättelsen på s [sidnummer]. Förvaltningsfastigheterna har klassificerats som Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. I not x har bolaget i tabeller lämnat information om årets förändring av redovisat värde; en aggregerad känslighetsanalys för bebyggda svenska fastigheter samt en sammanfattning av värderingsantaganden som bolaget använder för att fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna.

På s [sidnummer] i årsredovisningen under rubriken ["Rubrik"] lämnas en fördelning av förvaltningsfastigheterna per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde där kvantitativ information så som antal fastigheter, ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter mfl redovisas för respektive fastighetskategori i varje förvaltningsområde. Bolagets fastighetskategorier är [fastighetskategori A], [fastighetskategori B] och [fastighetskategori C]. Förvaltningsområdena består av [stad], [stad], [stad] och [stad].

Det saknas dock kvantitativa upplysningar avseende bolagets betydande värderingsantaganden av icke observerbara indata fördelat på de identifierade fastighetskategorierna som bolaget upplyser om i årsredovisningen på s [sidnummer] samt i förvaltningsberättelsen på s [sidnummer].

Av IFRS 13 punkt 93 d samt punkt 94 framgår att bolaget skall lämna kvantitativa upplysningar om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa det verkliga värdet fördelat på olika klasser av tillgångar på basis av tillgångarnas karaktär, kännetecken och risker.

Enligt Nämnden är kvantitativ information om betydande icke observerbar indata fördelat på de identifierade fastighetskategorierna sådan information som enligt IFRS 13. punkt 93d hjälper användaren att bättre förstå bolagets risk.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18). Nämnden avslutar därför med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning lämna kompletterande information om betydande icke observerbar indata fördelat på de identifierade fastighetskategorierna och respektive förvaltningsområde i enlighet med IFRS 13 punkt 93-94.

Bolaget har inkommit med information om att upplysningar enligt IFRS 13 punkt 93-94 framåtriktat kommer att ses över till årsredovisningen 2020.

## 2. Upplysning viktiga antaganden verkligt värde (IFRS 13)

I not x finns en sammanfattning av värderingsantaganden samt en aggregerad känslighetsanalys med parametrar. I känslighetsanalysen framgår upplysningar om förändring i parametern marknadshyresnivå samt vilken effekt förändringen skulle få på avkastningen av förvaltningsfastigheterna. Dessa värderas till verkligt värde och klassificerats i Nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Dock saknas det i den kvantifierade sammanfattningen av värderingsantagande i not 13, information om vilka antaganden om marknadshyresnivå som bolaget har använt i värderingarna av förvaltningsfastigheterna.

För återkommande värderingar till verkligt värde som hänför sig till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde ska ett företag lämna kvantitativ information om betydande icke observerbar indata som använts vid värderingen till verkligt värde enligt IFRS 13 punkt 93 d. Av bolagets svar framgår det att bolaget bedömer att antaganden kring marknadshyresnivå är en väsentlig del i värderingsmodellen.

Nämnden anser att eftersom marknadshyresnivåerna utgör ett betydande antagande i värderingen av förvaltningsfastigheterna, ska bolaget enligt IFRS 13 punkt 93 d) lämna kvantitativ information om marknadshyresnivån.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18). Nämnden avslutar därför med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning komplettera upplysningen om betydande icke observerbara indata med kvantitativ information om marknadshyresnivån som använts vid värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Bolaget har inkommit med information om att upplysningar enligt IFRS 13 punkt 93 d framåtriktat kommer att ses över till årsredovisningen 2020.

## 3. Projektutveckling - upplysning om betydande redovisningsprinciper (IAS 1)

Bolagets affärsmodell består av fastighetsförvaltning samt att starta nya projekt inom nybyggnationer samt att förvärva, förädla och sälja fastigheter. I förvaltningsberättelsen framgår bolagets värderingsprinciper för fastigheter samt att pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med

budgeterad återstående projektkostnad. Vid värdering av förvaltningsfastigheter där det finns pågående projekt görs motsvarande bedömning av återstående projektkostnad.

Avsnittet Väsentliga redovisningsprinciper innefattar inget explicit avsnitt för redovisning av dessa projekt, men Nämnden förstår av övriga upplysningar i årsredovisningen att "fastigheter under uppförande" klassificeras och värderas som förvaltningsfastigheter. Bolaget anger i sitt svar till Nämnden att verkligt värde på projektfastigheter (vilket inkluderar såväl fastigheter under uppförande och andra större ombyggnationer) uppgår till [x] Mkr per bokslutsdagen.

I enlighet med IAS 1 punkt 10, skall fullständiga finansiella rapporter för perioden utgöras av rapport över finansiell ställning, rapport över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital, rapport över kassaflöden samt noter som består av betydande redovisningsprinciper och annan förklarande information.

Nämnden anser att de specifika redovisningsprinciper för bolagets projektfastigheter som klassificeras och värderas som förvaltningsfastigheter är betydande redovisningsprinciper, vilka bolaget skall upplysa om enligt IAS 1 punkt 10 e.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning upplysa om bolagets specifika redovisningsprinciper för projektfastigheter vilka anses vara betydande i enlighet med IAS 1 punkt 10 e.

Beträffande övriga frågeställningar som har förekommit i utredningen så har Nämnden inget ytterligare att anföra.

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. Dom 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

Annika Poutiainen  
Ordförande

Göran Melin  
Vice ordförande

---

<sup>1</sup> 14§, FFFS 2018:18.