

Bolaget AB  
Att. CFO

27\_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 12 juli 2024. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 28 augusti 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 14 november 2024.

### 1. Upplysning om väsentliga antaganden - per klass – IFRS 13

Bolaget värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 i nivå 3. Av den information som ges i årsredovisningens inledning (framvagnen) avseende fastighetsbeståndet och noter framgår att geografiskt läge har betydelse för de väsentliga antaganden som ingår i värderingen till verkligt värde.

Av notupplysningarna i de finansiella rapporterna lämnas kvantitativa upplysningar om kalkylränta, direktavkastningskrav och vakans, vilka är väsentliga antaganden som används i värderingen av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vidare framgår av de kvalitativa beskrivningarna om bolagets värderingsantaganden att den avkastningsbaserade metoden bygger på kassaflödesanalys av framtida driftnetto både under och efter kalkylperioden, men kvantitativ information om detta väsentliga antagande saknas. I samma not lämnas en analys av fastighetsportföljens ingående och utgående värde samlat för hela fastighetsportföljen.

Enligt IFRS 13.93 d. ska kvantitativ information lämnas om de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet, vilket ska ske uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med IFRS 13.94. Av punkten framgår att företaget ska bestämma lämpliga klasser utifrån tillgångarnas karaktär, egenskaper och risker.

Vidare anger IFRS 13.93 e. i.-iv. att en avstämningskrivelse av ingående och utgående balanser, med separat information om förändringar under perioden som avser bland annat

realiserade- och orealiserade vinster samt inköp och försäljning ska lämnas indelat i klasser.

Bolaget har i sitt svar till Nämnden angivit att de geografiska områdena utgör lämpliga klasser för fastighetsbeståndet och att direktavkastningskrav, vakans och hyresintäkter utgör bolagets mest väsentliga antaganden vid värderingen av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Nämnden noterar att kvantitativa upplysningar om de antaganden som gjorts avseende hyresintäkter saknas, vilket är ett krav enligt IFRS 13.93 d. Eftersom det framgår av upplysningarna att även driftnettot utgör ett centralt antagande i bolagets avkastningsbaserade metod, är det enligt Nämndens uppfattning också ett av de betydande icke observerbara indata vilket bolaget ska lämna kvantitativ information om enligt 13.93 d.

De kvantitativa upplysningar som avser direktavkastningskravet har delats in i lämpliga klasser som motsvarar bolagets geografiska områden. Däremot saknas motsvarande indelning i klasser för kalkylränta, vakans, samt hyresintäkter och driftnetto, vilket är ett krav enligt kravet i 13.93 d. och 94.

Nämnden anser att bolaget ska lämna kvantitativa upplysningar om samtliga betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa det verkliga värdet (inklusive hyresintäkter och driftnetto), uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med upplysningskraven i IFRS 13.93 d. och 94, samt att upplysningar om ingående och utgående balanser delas in i klasser enligt kraven i IFRS 13.93 e.

Bolaget har i sitt svar till Nämnden angivit att de anser att den aggregerade informationen ger läsaren en rättvisande bild, men att upplysningar om indelning i klasser kommer ses över.

### *Beslut*

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna kvantitativa upplysningar om samtliga betydande icke observerbara indata, samt avstämning av ingående och utgående balanser, indelat i lämpliga klasser enligt IFRS 13.93 d., e. och 94.

## 2. *Väsentliga uppskattningar och bedömningar – IFRS 13 / IAS 1*

### *Bakgrund*

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och det framgår av upplysningarna i framvagnen att transaktionsvolymerna har minskat väsentligt jämfört med tidigare år och att transaktionsmönstret skiljer sig åt mellan bolagets geografiska områden.

Nämnden har noterat att marknaden för förvaltningsfastigheter påverkats av makroekonomisk osäkerhet på den nordiska marknaden även under 2023 med låg aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter. Den låga aktiviteten försämrar värderingsinstitutens möjligheter till evidens för indata i värderingarna, i form av jämförbara transaktioner i marknaden.

Sammantaget medför den ökande makroekonomiska osäkerheten, liksom svårigheterna att få evidens i transaktionsmarknaden, att upplysningar i enlighet med IFRS 13 punkterna 91–93 samt IAS 1 punkterna 125 och 129, är av stor betydelse för att ge användaren tillräcklig information om de bedömningar och uppskattningar företagsledningen gjort avseende indata och tekniker för värdering av fastigheter till verkligt värde.

### *Nämndens bedömningar*

#### *IFRS 13 punkt 91 - 93 Upplysningar om värderingsmetoder*

Bolaget upplyser om den värderingsmodell som används för värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i not. Fastighetsbeståndets värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod (marknadsansats) och avkastningsbaserad metod som baseras på nuvärdet av driftsöverskott och bedömt restvärde.

Enligt IFRS 13.91 skall ett företag lämna information som hjälper de som använder företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram värderingarna.

IFRS 13.92 d. anger att bolaget ska bedöma om användarna av de finansiella rapporterna behöver ytterligare information för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Enligt punkt 93 skall ett företag i syfte att uppnå målen i punkt 91, åtminstone lämna nedanstående information för varje klass av tillgångar som värderas till verkligt värde efter första redovisningen.

Enligt punkt 93 d. skall upplysningar omfatta en beskrivning av värderingstekniken eller värderingsteknikerna och de indata som använts vid värderingen till verkligt värde. Om det har skett en förändring i värderingsteknik (exempelvis en ändring från en marknadsansats till avkastningsvärdeansats, eller användning av en ytterligare värderingsteknik) ska företaget lämna information om denna förändring och skälet eller skälen till förändringen.

IFRS 13.B40 anger att då det skett en avsevärd minskning i marknadens aktivitetsnivå kan det vara på sin plats att ändra värderingsteknik eller använda flera tekniker, exempelvis en ändring från en marknadsansats till avkastningsvärdeansats.

Enligt Nämndens uppfattning skall det framgå av beskrivningarna i upplysningarna hur bolaget bedömt om det föreligger en aktuell transaktionsmarknad med genomförda fastighetstransaktioner för tillämpning av bolagets värderingsmodell, samt i vilken mån det vid fastställande av avkastningskravet funnits förutsättningar att få fram icke-observerbara indata från den aktuella transaktionsmarknaden inom respektive klass av tillgångar (IFRS 13.94) nära värderingstidpunkten.

Nämnden saknar här upplysningar som beskriver hur bolaget har bedömt icke-observerbara indata för exempelvis direktavkastningskrav och kalkylränta, när indata från den aktuella transaktionsmarknaden saknas.

*IFRS 13.93 h. i. Upplysningar om känslighet för ändringar i icke observerbara indata*

Enligt IFRS 13.93 h. i. 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.

I samma punkt anges även att, om det finns inbördes samband mellan väsentliga antaganden som används i känslighetsanalysen ska en beskrivning av dessa samband lämnas, tillsammans med hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata i värderingen till verkligt värde.

Vidare framgår av inledningen i punkt 93 att upplysningarna ska lämnas för varje klass av tillgångar som värderas till verkligt värde efter första redovisningen.

Bolaget lämnar en känslighetsanalys i not som innefattar upplysningar om hur en förändring av hyresintäkter, kalkylräntan och långsiktig vakansgrad påverkar förvaltningsfastigheternas värdering för de olika fastighetskategorierna.

Enligt Nämndens uppfattning borde bolaget i en förklarande beskrivning i enlighet med IFRS 13.93 h. i. motivera förändringar av indata från föregående år och kommentera utfallet i bolagets egen känslighetsanalys. Nämndens bedömning är att det torde finnas inbördes samband mellan indata i form av exempelvis inflation, indexerade hyror och förändringar i avkastningskrav. Bolaget har inte i årsredovisningen lämnat några beskrivningar om inbördes samband.

Nämnden noterar vidare att upplysningar om känsligheten för förändringar i icke observerbara indata avseende förvaltningsfastigheterna lämnas samlat för hela fastighetsbeståndet och inte för de olika geografiska områdena. Enligt IFRS 13.93 ska upplysningarna lämnas per klass.

Nämnden noterar också att känslighetsanalysen saknar direktavkastningskrav och driftnetto, trots att antagandena anges utgöra väsentliga antaganden om icke observerbara indata som används i värderingen av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde som ska ingå i känslighetsanalysen.

*IAS 1.125 och 129 Upplysningar om känslighet för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår*

Av bolagets tillgångar utgör absoluta merparten förvaltningsfastigheter. Små förändringar av de parametrar som fastighetsvärderingen bygger på får således en väsentlig effekt på redovisade tillgångar.

Bolaget beskriver i upplysningsavsnittet "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar" att värdering av fastighetsbeståndet kan vara föremål till väsentlig osäkerhet bland annat på grund av karaktären hos varje fastighet och att det inte alltid finns en likvid marknad. Det framgår också att värderingarna baseras på uppskattningar av framtida in- och utbetalningar och att en diskontering av dessa och att dessa utgör bedömningar av framtiden som är osäkra.

Bolaget lämnar en kvantifierad känslighetsanalys för väsentliga antaganden som visar med vilket belopp en förändring av hyresintäkter, kalkylränta och långsiktig vakans skulle påverka fastigheternas samlade värde med.

Baserat på ovanstående gör Nämnden bedömningen att det finns en betydande risk för att rimligt möjliga förändringar i antaganden som det verkliga värdet baseras på skulle kunna leda till en väsentlig ändring av det redovisade värdet för fastighetsbeståndet under nästkommande räkenskapsår.

Enligt IAS 1.125 skall upplysning lämnas om de antaganden som görs 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.

Punkt 129 anger att exempel på upplysningar som bolaget lämnar är karaktären på antagandet eller annan osäkerhet i uppskattningen, redovisade värdenas känslighet för ändrade metoder, antaganden och uppskattningar, anledning till känsligheten och intervallet av rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår.

Enligt Nämndens bedömning har bolaget inte på ett tillräckligt tydligt sätt lämnat upplysningar om anledningar till osäkerhet och känslighet i de uppskattningar som beräkningarna bygger på. Bolaget har inte heller upplyst om bedömningen av betydande risker för att en förändring av en eller flera faktorer skulle föranleda en väsentlig ändring i redovisat värde under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.125 och 129).

### *Beslut*

Nämnden gör följande bedömning

- a) Bolaget har inte lämnat tillräckliga beskrivningar om i vilken utsträckning bolagets värderingar till verkligt värde fortsatt kunnat baseras på genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter (marknadsansats) eller, beaktat att det är en fortsatt låg volym och aktivitetsnivå i marknaden, samt i vilken omfattning bolaget ändrat värderingstekniken när evidens i form av aktuella jämförbara transaktioner saknats (IFRS 13.91, 92 d. och 93 d., samt B40).
- b) Bolaget har inte lämnat förklarande beskrivningar om hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata, eller de inbördes samband mellan icke observerbara indata, samt hur dessa samband skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen (IFRS 13.93 h. i.).
- c) Antaganden avseende direktavkastningskrav och driftnetto, saknas i känslighetsanalysen trots att de utgör väsentliga antaganden om icke observerbara indata som utgör källor till osäkerhet i uppskattningar vid värderingen av fastighetsbeståndet (IFRS 13.93 och 93 h.).
- d) Bolaget har inte delat in känslighetsanalysen i de geografiska områden som bolaget bedömt utgöra lämpliga klasser för fastighetsbeståndet (IFRS 13 .93 och 93 h.).

- e) Bolaget har inte upplyst om bolagets bedömning avseende betydande risk för att en förändring av en eller flera faktorer skulle föranleda en väsentlig ändring i redovisat värde under nästkommande räkenskapsår. Bolaget har heller inte på ett tillräckligt tydligt sätt beskrivit redovisade värdens känslighet i metoderna, antaganden och uppskattningar och inte på ett tydligt sätt beskrivit bedömningen av intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.125 och 129).

Nämnden anser att den utelämnade informationen utgör en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning komplettera känslighetsanalysen genom att inkludera samtliga väsentliga antaganden om icke observerbara indata som utgör källor till osäkerhet i uppskattningar, dela in upplysningarna i lämpliga klasser och komplettera de kvantitativa upplysningarna med kvalitativa information enligt IFRS 13.93 d., h. i. och 94 samt IAS 1.125 och 129.

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

Maria Snöbohm  
Ordförande

Göran Melin  
Vice ordförande

---

<sup>1</sup> 14§, FFFS 2018:18.