

Verkställande direktören Gustaf Hermelin
Klövern AB
Box 1024
611 29 NYKÖPING

Fråga om redovisning av fastigheter som lagertillgångar m.m.

1. Frågorna

Klövern har i årsredovisningen för år 2002 dels redovisat sitt fastighetsbestånd som varulager, dels inte inräknat dotterbolaget Adcore Consulting i koncernredovisningen, dels upplyst om att bolaget har ”utelöpande lån som är konvertibla till nyteckning” men har i övrigt inte redovisat lånet.

Övervakningspanelens kansli har i brev till Klövern den 10 oktober 2003 påtalat dessa förhållanden.

Klövern har i brev till kansliet den 10 november 2003 i huvudsak anfört följande. Klassificeringen av fastigheterna har ingående diskuterats inom bolaget. Att utifrån bolagets korta historik bedöma fastigheterna som förvaltningsfastigheter kan inte vara korrekt. Omsättningshastigheten för fastigheterna kan komma att variera över tiden. Bolaget är väl medvetet om de krav som ställs för att även fortsättningsvis kunna redovisa fastigheterna som lagertillgångar. Fram till och med utgången av kvartal 2 år 2003 har bolaget avyttrat fastigheter till ett värde om 157 Mkr, motsvarande ca 8 procent av det totala fastighetsinnehavet. – Bolaget har tolkat reglerna i RR 27 så att en redovisning enligt RR 27 punkt 18 endast är tillämplig om räntevillkoren inte är marknadsmässiga. Ränta på konvertibellånen är 6,25 % vilken bedömts vara en marknadsmässig nivå. I not 16 på sid. 31 redogörs för de väsentligaste villkoren inklusive den ränta lånet löper med.

Övervakningspanelens ordförandegrupp beslutade den 4 december 2003 med stöd av 3 kap. 1 § panelens arbetsordning att panelen skall behandla frågorna om

1. redovisningen av fastigheter som lagertillgångar,
2. frågan om och i så fall hur dotterbolaget Adcore borde ha inräknats i koncernredovisningen, och
3. redovisning av konvertibelt lån.

I brev till panelens kansli den 17 december 2003 har Klövern anfört i huvudsak följande. Enligt bolagets mening speglar redovisningen bolagets affärsidé på ett korrekt sätt och i enlighet med gällande rekommendationer. Enligt uppgift i årsredovisningen är Klöverns affärsidé att som partner med lokal förankring aktivt förvärva, utveckla och sälja fastigheter utanför storstadsregionerna i Sverige. RR 24 Förvaltningsfastigheter ger ett mycket klart stöd för tillämpad redovisning i årsredovisningen 2002 (se sammanfattningen

i RR 24, punkten 3, samt punkten 7). Av RR 24 framgår att fastigheter som inte är förvaltningsfastigheter skall redovisas som varulager. - När det gäller den valda metoden att exkludera Adcore från koncernredovisningen år 2002 anser bolaget att det finns stöd för detta val. Det har skapats en helt ny koncern med ändrad verksamhetsinriktning. I samband med skapandet av Klövern var det mycket tydligt formulerat att IT-konsultverksamheten inte skulle ingå i den ”behållna” delen. Bolaget menar att IAS 27 punkten 13 ger stöd för den valda redovisningsmetoden, även om Adcore inte i formell mening nyligen förvärvats. RR 1:00 anses överensstämmande med IAS 27 utom på de punkter som uppräknas i Bilaga 3 i RR 1:00. – Beträffande det konvertibla lånet vidhåller bolaget att den ränta som utgår på lånet bör kunna betraktas som marknadsmässig.

2. Övervakningspanelens bedömning

2.1 Fastigheter som lagertillgångar

Av Klöverns årsredovisning för år 2002 framgår att Klöverns affärsidé är att aktivt förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Övervakningspanelen har inte underlag att ifrågasätta denna uppgift. Även om Redovisningsrådets då gällande rekommendation RR 2, Redovisning av varulager, inte behandlar principer för värdering av fastigheter (se punkten 2 i rekommendationen) har rekommendationen tillämpats analogivis även beträffande fastigheter. Fr.o.m. den 1 januari 2003 har rekommendationen ersatts av RR 2:02, Varulager, vilken även omfattar värdering av fastigheter. Mot nu angiven bakgrund kan panelen inte finna att Klövern har handlat i strid med regelverket genom att redovisa fastighetsbeståndet som varulager.

2.2. Konsolidering av dotterbolaget Adcore

I Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 Koncernredovisning, punkten 6, föreskrivs under vilka förutsättningar dotterföretag skall undantas från koncernredovisningen:

Dotterföretag som förvärvats och ägs endast i syfte att avyttras, i normalfallet inom ett år från förvärvstidpunkten, och över vilka det bestämmande inflytandet således endast är tillfälligt. Omklassificering till tillfälligt innehav får inte ske av ett företag som en gång omfattats av koncernredovisningen.

Dotterföretag för vilka det föreligger betydande och varaktiga hinder som i väsentlig grad begränsar moderföretagets möjligheter att utöva sitt inflytande över dotterföretaget.

Dotterföretag som av dessa skäl inte omfattas av koncernredovisningen, redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Av Klöverns årsredovisning för år 2002 framgår (se s. 8) att bolaget under året ändrade inriktning från konsultverksamhet inom IT-området till fastigheter. I samband därmed valde bolaget bl.a. att byta namn till Klövern AB samt att skifta ut det helägda dotterbolaget Adcore Consulting AB till aktieägarna. Dessa omständigheter, vilka bolaget har åberopat till stöd för att exkludera Adcore från koncernredovisningen, innebär enligt övervakningspanelens mening inte att dotterbolaget Adcore förvärvats under sådana förhållanden som avses i RR 1:00 p. 6 första strecksatsen. Adcore skulle därför ha

konsoliderats i koncernredovisningen. Klöver har således i detta avseende handlat i strid med god sed för aktiemarknadsbolag och skall kritiseras härför.

2.3 Redovisning av konvertibelt förlagslån

År 2002 gällde Redovisningsrådets rekommendation RR 3, Redovisning av fordringar och skulder med hänsyn till räntevillkor och dold räntekompensation.

Enligt punkten 28 i rekommendationen kan ett aktiebolag utge konvertibla skuldebrev eller skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning. Aktiebolagslagen innehåller särskilda föreskrifter härom i 5 kap. Dylika skuldebrev löper i allmänhet med en ränta som är lägre än marknadsränta, eftersom konverteringsrätten respektive optionsrätten anses ha ett visst värde.

Enligt punkten 29 i rekommendationen beräknas låneskuldens storlek på basis av en marknadsränta och skillnaden mellan det på så sätt beräknade lånebeloppet och det uppburna beloppet förs till reservfonden såsom överkurs på de aktier som kan komma att utfärdas senare. Den redovisade låneskulden uppräknas successivt under lånets löptid med en ränta så att det redovisade skuldbeloppet vid förfallodagen överensstämmer med det nominella lånebeloppet.

Klövern hävdar att den ränta som utgår på förlagslånet bör kunna betraktas som marknadsmässig och att någon särredovisning av förlagslånet därför inte måste ske.

I årsredovisningen för år 2002 (sidan 18) redogör Klöver för lånestrukturen i bolaget per den 31 december 2002 inklusive ränta på låneskulder och förlagslån. Av sammanställningen framgår bl.a. att samtliga låneskulder har lägre ränta än förlagslånet samt att förlagslånet uppgår till 50 Mkr och låneskulder och förlagslån tillsammans till totalt 1 552 Mkr. Enligt panelens mening kan förlagslånet knappast anses ha redovisats till en anmärkningsvärt låg ränta i förhållande till marknadsräntan. Mot denna bakgrund samt då övervakningspanelen saknar underlag att göra någon annan bedömning av effekten av marknadsräntans påverkan på förlagslånet om 50 Mkr än den bolaget gjort, kan bolaget inte anses ha handlat i strid med regelverket.

3. Övervakningspanelens slutsats

Övervakningspanelen kritiserar Klöver för att i årsredovisningen för år 2002 inte ha redovisat dotterföretaget Adcore i koncernredovisningen.

På Övervakningspanelens vägnar

Hans-G Solerud

I panelens avgörande har deltagit f.d. justitierådet Hans-G Solerud, ordförande, professorn Lars Östman, v. ordförande, direktören Catarina Fritz, civilekonomen Hans Karlsson, direktören Kajsa Lindståhl och direktören Ingvar Petersson. Föredragande: kanslichefen, auktoriserade revisorn Dennis Svensson. Panelens beslut är enhälligt.