

Verkställande direktören Gustaf Hermelin
Klövern AB
Box 1024
611 29 NYKÖPING

Om den redovisningsmässiga behandlingen av fastighetsinnehav

1. Frågan

Klövern AB har i årsredovisningen för år 2004, i likhet med föregående år, redovisat sina fastigheter som omsättningstillgångar. Under rubriken ”Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer” anges följande:

”Varulager

Koncernens fastigheter (byggnader, markanläggningar och mark) redovisas i koncernbalansräkningen som omsättningstillgångar. Anledningen till att fastigheterna i koncernbalansräkningen klassificeras som omsättningstillgångar är att omsättning av fastigheter är en viktig del av Klöverns kärnverksamhet. Omsättningshastigheten för bolagets fastigheter kan komma att variera över tiden. Ledningen arbetar ständigt med bolagets fastighetsförsäljningsprocess, vilken regelbundet rapporteras till styrelsen. Avdrag för avskrivningar har inte gjorts. Vid ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som anses utgöra underhåll. Specifika hyresgästanpassningar kostnadsförs under hyresperioden. Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip (lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde). Då avvikelser konstateras mellan redovisat värde och bedömt verkligt värde görs erforderliga nedskrivningar respektive återförs tidigare gjorda nedskrivningar. Till grund för bedömningen av marknadsvärdet ligger externa och interna värderingar som utförs enligt vedertagna värderingsprinciper. Dessa principer bygger i huvudsak på nuvärdesberäkning av respektive fastighets bedömda kassaflöde beräknad utifrån marknadsmässiga kalkylräntor och avkastningskrav.

...

Not 19 Övergång till IFRS

...

Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

Fastigheterna kommer att värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Tidigare har Klöverns fastigheter redovisats som omsättningsfastigheter (varulager) till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Resultat från fastighetsförsäljningar kommer att förändras till realiserade värdeförändringar vilka beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och senaste värderingen. Tidigare har resultatet av fastighetsförsäljningar utgjorts av skillnaden mellan försäljningspriset och fastigheternas redovisade värde.”

Vidare anges i årsredovisningen följande under rubriken ”Affärsidé, mål och strategier”:

”Klöverns affärsidé är att som partner med lokal förankring aktivt förvärva, utveckla och sälja fastigheter utanför storstadsregionerna i Sverige.

...

Klövern ska bli en ledande aktör för kommersiella lokaler i större svenska städer med undantag av Stockholm, Göteborg och Malmö. Strategin är att i prioriterade städer skapa geografiska och funktionella enheter med minst 100 000 kvm uthyrningsbar yta och/eller med hyresintäkter på minst 50 Mkr. Målsättningen är att skapa en positiv identitet och ett starkt varumärke såväl lokalt som nationellt.

...

Fastighetsportföljens sammansättning ska kontinuerligt utvärderas och optimeras. Transaktionstakten ska vara hög i syfte att realisera övervärden. Bostadsfastigheter, geografiskt oprioriterade fastigheter, fastigheter som ej långsiktigt bedöms generera tillfredsställande avkastning, eller färdigutvecklade fastigheter, ska avyttras.

Under rubriken "Köp och försäljningar" anges:

"Köp och försäljningar av fastigheter är en viktig del av Klöverns kärnverksamhet. Eftersom bolaget är relativt nystartat, och har en uttalad ambition att växa, har omfattningen av förvärven av naturliga skäl varit större än försäljningarna fram till och med slutet av 2004.

Under 2004 har Klövern sålt 20 fastigheter med ett bokfört värde om 307 Mkr och en vinst om 40Mkr. ... Försäljningarna utgjorde 19 procent av antalet fastigheter vid början av år 2004. Bland försålda fastigheter ingick då också åtta fastigheter som förvärvats under året. Flera av försäljningar avsåg orter där Klövern hade ett mycket begränsat fastighetsbestånd, ofta bara en fastighet. I och med försäljningarna på orter med enstaka fastigheter uppnås effektivare drift inom Klöverns geografiska enheter. Förutom dessa försäljningar har ett antal färdigutvecklade kommersiella fastigheter samt bostadsfastigheter på prioriterade marknader sålts. Som en följd av försäljningarna i Falun samt Uppsala har Klövern avvecklat enheterna i dessa städer.

Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 64 under året med ett bokfört värde om 1 491 Mkr. I början av året förvärvades nio fastigheter från Diligentia i Borås för 219 Mkr. Det största förvärvet under 2004 inkluderade 36 fastigheter i Västerås till ett värde av drygt 900 Mkr. Västeråsfastigheterna tillträdde i början av augusti 2004. Under sista kvartalet 2004 förvärvades fem fastigheter i Västerås från ICA-koncernen för 100 Mkr och fem fastigheter i Kalmar från det kommunala industrifastighetsbolaget KIFAB för 60 Mkr. Därutöver har Klövern förvärvat ytterligare fastigheter i Kalmar, Norrköping, Örnköldsvik och Örebro. "

Klövern hade vid utgången av år 2004 totalt 148 fastigheter.

Övervakningspanelens kansli har i brev till Klövern den 8 juni 2005 ifrågasatt bolagets klassificering av fastigheter. I brevet anförs vidare att kansliet tidigare ifrågasatt om inte fastighetsinnehavaren skulle klassificeras som anläggningstillgångar med hänvisning till att bolagets affärsidé är i linje med den definition av förvaltningsfastigheter som anges i RR 24 Förvaltningsfastigheter.

Klövern AB har i brev till kansliet den 7 juli 2005 i huvudsak anfört följande.

Som framgår av Klöverns årsredovisning, och som också framgår av kansliets brev, avser Klövern att från och med 2005 i samband med övergång till IFRS klassificera fastighetsinnehavet som förvaltningsfastigheter. Bakgrunden till detta och till att omklassificeringen inte gjorts i 2004 års finansiella rapportering är följande:

1. Bolaget har tolkat referaten från iakttagelserna i samband med övervakningspanelens granskningar på så sätt att de ger uttryck för uppfattningen att en redovisning av fastigheterna som omsättningstillgångar inte är i överensstämmelse med RR 40. Den uppfattningen delar inte bolaget helt.
2. Bolaget har bevisat seminarier rörande sådana redovisningsfrågor som aktualiseras i samband med övergång till IFRS. Vid dessa har uppfattningen framförts att fastigheter av Klöverns karaktär skall klassificeras som förvaltningsfastigheter vid tillämpning av IAS 40. I anslutning härtill har vi dock tolkat läget så att en redovisning av fastigheterna dessförinnan som omsättningstillgångar, dvs. lager, inte självklart är oförenligt med det regelverk som gällt före 2005. Se även artikel i Balans 6-7 2004 som pekar på otydligheter i RR 24 Förvaltningsfastigheter. Bolaget vill i detta sammanhang framföra att dess iakttagelse är att tolkningen av redovisningsregelverket undergår en mer eller mindre kontinuerlig förändringsprocess. Klövern AB menar därför att likheterna mellan IAS 40 Investment property och RR 24 Förvaltningsfastigheter tillsammans med det förhållandet att en omklassificering sker i 2005 års bokslut men inte i 2004 års bokslut inte bekräftar att klassificeringen år 2004 enbart av dessa skäl är felaktig.

Övervakningspanelens ordförandegruppen beslutade den 15 augusti 2005 med stöd av 3 kap. 1 § i arbetsordningen att Panelen skall behandla frågan

- huruvida fastighetsinnehavet blivit på riktigt sätt behandlat i 2004 års årsredovisning.

I brev till Panelens kansli den 6 september 2005 framgår att Klöverns syn i frågan kvarstår såsom den redovisats i brev av den 7 juli 2005 från Klöver till Övervakningspanelen.

2. Övervakningspanelens bedömning

Klöverns behandling av fastighetsinnehavet i årsredovisningen för år 2004 skall prövas mot bakgrund av samma regelverk som var tillämpligt för årsredovisningen för år 2003, dvs. 4 kap. 1, 3-9 och 11 §§ årsredovisningslagen. samt Redovisningsrådets rekommendation RR 24 Förvaltningsfastigheter, främst punkterna 4-15, 17-21, 24, 54 och 55.

Klövern har i årsredovisningen för år 2004, i likhet med föregående år, redovisat sina fastigheter som omsättningstillgångar. I punkt 4 i RR 24 Förvaltningsfastigheter definieras såväl förvaltningsfastigheter som rörelsefastigheter. Av definitionerna framgår att förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än a) för användning i verksamheten för produktion och tillhandahållande av varor och tjänster eller för administrativa ändamål, b) försäljning i den löpande verksamheten. Undantaget vid a) avser rörelsefastigheter medan undantaget vid b) syftar för fastigheter som utgör omsättningstillgång. I punkt 7 a) ges exempel på fastigheter av det senare slaget.

Utan att därmed ifrågasätta årsredovisningens uppgift om att ”köp och försäljningar av fastigheter är en viktig del av Klöverns kärnverksamhet” anser panelen emellertid att årsredovisningen, t.ex. de avsnitt i denna som återgetts i det föregående, måste förstås så att Klöverns fastighetsbestånd i allt fall till en del innefattar även förvaltningsfastigheter enligt den nyss berörda definitionen. Därmed kan även det redovisade resultatet ifrågasättas.

I en situation som den föreliggande blir vad som anges i punkt 54 i RR 24 aktuellt. Enligt a) i denna punkt (se även p 12 i samma rekommendation) skall upplysningar lämnas om de kriterier som företaget använt för att skilja de olika slagen av fastigheter. Enligt panelens mening har tillräckliga upplysningar av dylikt slag inte lämnats av Klöver i årsredovisningen för år 2004.

För angivna brister i redovisningen av fastighetsbeståndet skall Klöver ha kritik.

3. Övervakningspanelens slutsats

Övervakningspanelen kritiserar Klöver för att inte ha på riktigt sätt behandlat fastighetsbeståndet i balans- och resultaträkningarna i årsredovisningen för år 2004.

På Övervakningspanelens vägnar

Hans-G Solerud

I panelens avgörande har deltagit f.d. justitierådet Hans-G Solerud, ordförande, Clas Reuterskiöld, vice ordförande, professor Jan-Erik Gröjer, vice ordförande, direktör Ulf Egenäs, direktör Catarina Fritz, direktör Kajsa Lindståhl och direktör Mats-Olof Ljungkvist.

Panelens beslut är enhälligt.