



## Tillsynsärende - auktoriserade revisorn A-son

**Beslut:** Revisorsinspektionen ger auktoriserade revisorn A-son en varning.

### 1 Inledning

Revisorsinspektionen har tagit del av information rörande auktoriserade revisorn A-sons uppdrag som revisor i ett aktiebolag för räkenskapsåren 2022 och 2023. Informationen har gett inspektionen anledning att öppna detta ärende.

Bolaget, som var moderbolag i en koncern, hade gett ut ett obligationslån som var noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Det upprättade sin koncernredovisning med tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

För räkenskapsåret 2022 lämnade A-son en revisionsberättelse, daterad den 30 maj 2023, utan modifiering, anmärkningar eller upplysningar. För räkenskapsåret 2023 lämnade han en revisionsberättelse, daterad den 30 maj 2024, där han lämnade upplysning om att det fanns en väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift. I övrigt är revisionsberättelsen utan modifieringar eller anmärkningar.

En första konkursansökan kom in till tingsrätten den 16 februari 2024. Bolaget var under en period under företagsrekonstruktion men försattes i konkurs den 8 april 2025 efter en egen ansökan.

Bolaget ägdes till 90 procent av ett nederländskt bolag (ägarbolaget).

I ärendet behandlas bl.a. tillämpningen av International Standard on Auditing (ISA) 540 *Granskning av uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar*. Med anledning av att standarden har omarbetats hänvisas i det följande till den lydelse som gällde vid tidpunkten för revisionerna.

## 2 Värdering av förvaltningsfastigheter (båda räkenskaps-åren)

### 2.1 Koncernstruktur och revisorer i koncernens bolag

Bolaget var moderbolag i en koncern. Av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 framgår att koncernen bestod av ett stort antal direkt eller indirekt ägda bolag. Dotter- och dotterdotterbolagen bedrev fastighetsförvaltning i Sverige eller i USA. I koncernen fanns också ca 30 intressebolag och joint ventures. Verksamheterna som bedrevs i dessa bolag var av diversifierad karaktär.

A-son var huvudansvarig revisor i merparten av koncernens svenska dotter- och dotterdotterbolag. Två andra revisorer, som också ingick i koncernrevisionsteamet, var huvudansvariga för övriga svenska koncernbolag.

A-son var även huvudansvarig revisor i fem av intressebolagen och i ett av joint venture-bolagen. En av revisorerna i koncernrevisionsteamet var revisor i ett av intressebolagen. Övriga intressebolag och joint ventures reviderades av utomstående revisorer.

### 2.2 Revisionen i USA

Av anteckningar i revisionsakten framgår att huvudägaren i ägarbolaget i december 2022 beslutade att det var en onödig kostnad att anlita en extern revisor i USA. Han var även ovillig till att lämna ut revisionsdokumentation från USA till koncernrevisionsteamet. A-son konsulterade då branschorganisationen FAR om huruvida han kunde friskriva sig i revisionsberättelsen, eftersom han inte hade fått dotterbolagen i USA reviderade. FAR

svarade att han inte kunde göra så utan att han måste begära in handlingar, till och med åka till USA och begära ut handlingar där, innan han kunde begränsa sin revisionsberättelse.

Av revisionsdokumentationen framgår också att A-son sökte stöd hos bolagets styrelseordförande som fick huvudägaren att ändra inställning till hur mycket information revisorerna skulle få tillgång till. Han antecknade att med en avvikande revisionsberättelse skulle bolaget indirekt komma på obestånd. Han sökte även själv huvudägaren men fick kontakt med denne först i mitten av april 2023. Dotterbolagen i USA blev därefter reviderade av koncernrevisionsteamet från Sverige för räkenskapsåret 2022.

Av revisionsakten för räkenskapsåret 2023 framgår att samma upplägg avseende koncernrevisionen av de amerikanska dotterbolagen tillämpades även för det året.

## **2.3 Information från revisionsberättelserna och årsredovisningarna 2022 och 2023**

I revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2022 beskrivs värderingen av förvaltningsfastigheter som ett särskilt betydelsefullt område. Av beskrivningen framgår bland annat att det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 6 372 mnkr per den 31 december 2022, vilket motsvarade 72 procent av koncernens totala tillgångar. Det framgår också att värderingen fastställdes på grundval av både interna och externa värderingar och att 39 procent av det totala fastighetsbeståndets värde hade omfattats av externa värderingar. Värderingarna var i huvudsak grundade på koncernens kassaflöde.

Även i revisionsberättelsen 2023 beskrivs värderingen av förvaltningsfastigheter som ett särskilt betydelsefullt område. Av beskrivningen framgår bl.a. att det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 602 mnkr per den 31 december 2023 vilket motsvarade 74 procent av koncernens totala tillgångar och att årets värdeförändring uppgick till -1 457 mnkr. Det framgår även här att värderingen fastställdes på basis av både interna och externa värderingar och att 58 procent av det totala fastighetsbeståndets värde hade omfattats av externa värderingar. Värderingarna var i huvudsak baserade på koncernens kassaflöde.

Av not 15 Förvaltningsfastigheter i koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2023 framgår följande (belopp i tkr).

|                                                                              | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Ingående balans                                                              | 6 372 017  | 3 630 297  | 5 333 973  |
| Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering | -          | 1 992 337  | 97 174     |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                       | 41 079     | 119 497    | 279 351    |
| Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag                    | -231 084   | -329 176   | -2 442 988 |
| Omräkningseffekt valuta                                                      | -122 993   | 175 514    | 101 441    |
| Värdeförändring                                                              | -1 456 990 | 783 548    | 261 346    |
| Utgående redovisat värde                                                     | 4 602 028  | 6 372 017  | 3 630 297  |

I texten till noten för värdeförändring **räkenskapsåret 2022** lämnas bl.a. följande uppgifter.

Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 783 548 tkr (261 346) varav 744 290 tkr (190 609) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 39 258 tkr (70 737) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter. Av årets totala värdeförändring om 783 548 tkr är 632 755 tkr hänförligt till fastigheterna belägna i USA.

Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 101 fastigheter, varav 92 belägna i USA. Huvuddelen av fastigheterna i USA har värderats internt.

I texten till noten för värdeförändring **räkenskapsåret 2023** anges bl.a. följande.

Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till -1 456 990 tkr (783 548) varav -1 443 367 tkr (744 290) tkr avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och -13 623 tkr (39 258) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter. Av årets totala värdeförändring om -1 456 990 tkr (783 548) är -1 073 806 tkr (632 755) hänförligt till fastigheterna belägna i USA.

Fastighetsbeståndet utgör vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 99 fastigheter, varav 91 belägna i USA. Huvuddelen av fastigheterna i USA har värderats externt rullande under år 2023.

Av en not i årsredovisningen för **räkenskapsåret 2022** framgår bl.a. hur fastigheterna i USA hade värderats:

| Förvaltningsfastigheter         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Extern och intern värdering USA | 4 015 017  | 1 169 047  |

Av noten framgår att avkastningskraven låg mellan 1,4 procent och 10,5 procent och att det viktade snittet på avkastningskravet uppgick till 4,9 procent.

I motsvarande not i årsredovisningen för **räkenskapsåret 2023** har jämförelsesiffrorna avseende värdering av fastigheterna i USA förändrats på så sätt att det framstår som att samtliga fastigheter var föremål för extern värdering under år 2022.

| Förvaltningsfastigheter enligt | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Extern värdering USA           | 1 657 778  | 4 015 017  |
| Intern värdering USA           | 1 125 815  | -          |

Enligt noten låg avkastningskraven mellan 1,9 och 18 procent och det viktade snittet på avkastningskravet uppgick till 6,6 procent.

## 2.4 Revisionen 2022 och revisionsdokumentationen

### *Fastigheterna i USA*

I revisionsdokumentationen anges, i sammanfattningen till posten Byggnader och mark, de granskningsåtgärder som vidtogs för att säkerställa att de väsentliga balansposterna i den amerikanska underkoncernen var rimligt rätt redovisade. Åtgärderna innefattade att

- verifiera ägandet av samtliga fastigheter
- verifiera skuldsättningen till respektive bolag via utdrag från banker
- testa de angivna värderingarna mot externa uppgifter i form av uttalande från annan värderingsman i några fall
- analysera marknadsläget för fastigheter i USA och särskilt Texas genom att granska en rapport från en Big 4-revisionsbyrå (nedan benämnd marknadsrapporten)
- kontrollera värderingarna mot de underliggande dokumenten
- genomföra kontrollsamtal med ledningen i USA avseende värderingsprinciper och antaganden som de använt i sina värderingar
- granska värderingar under 2023 för att försöka säkerställa vid vilken tidpunkt fastigheterna hade börjat vända nedåt i värde
- ställa kontrollfrågor kring ägarandelar, intressebolag och extern finansiering
- kontrollera drifts- och byggkalkyler för en namngiven byggnad [fortsättningsvis benämnd X].

Enligt dokumentationen var fastigheterna i USA till största delen föremål för intern värdering. Slutsatsen från granskningen var att det hade funnits brister i två fastighetsvärderingar vilket ledde till att de åtgärdades av bolaget. Granskningen utökades därefter med en kontroll av värderingen för åtta ytterligare fastigheter. Några väsentliga brister i de handlingar som granskades hade inte uppmärksammats.

I dokumentationen anges beloppen i amerikanska dollar. I den följande texten avseende fastigheterna i USA har Revisorsinspektionen räknat om beloppen till svenska kronor. Detta har gjorts till Riksbankens valutakurser per den 31 december 2022 (1 USD=10,44 SEK) respektive per den 31 december 2023 (1 USD = 10,04 SEK).

Av granskningsdokumentationen, som bl.a. består av en Excelfil, kan utläsas att det fanns 51 fastigheter i Texas med ett totalt marknadsvärde om 2,6 mdkr. 38 av dessa fastigheter värderades enligt en schablonmodell som utgick från att det sammanlagda driftsnettot för koncernens samtliga fastigheter i Texas dividerades med ett avkastningskrav på 5,5 procent (samma för alla fastigheterna) och därefter multiplicerades med fastighetens andel av den totala uthyrningsbara arealen. Marknadsvärdet för dessa fastigheter beräknades till totalt 1,1 mdkr.

De övriga 13 fastigheterna värderades till marknadsvärde där det för åtta av fastigheterna fanns värderingsintyg från extern värderare. Marknadsvärdet för de externt värderade fastigheterna var 156 mnkr. Värderingarna hade utförts under andra halvåret 2022 och bestod av omfattande beskrivningar av respektive fastighet och omvärldsfaktorer. Varje beskrivning omfattade ungefär 90 sidor text. Det finns inga granskningsnoteringar i dessa dokument. Värderingarna visade ett fastighetsvärde inom ett intervall. I alla fall utom ett användes det högsta värdet inom intervallet i den värdering som gjordes per balansdagen.

De övriga fem fastigheterna värderades till marknadsvärde utan värderingsintyg. Marknadsvärdet för dessa fastigheter angavs till totalt 1,3 mdkr. En av fastigheterna, X, hade förvärvats under året och angavs ha ett totalt marknadsvärde om 992 mnkr. Den fastighetens bokförda värde uppgick till 788 mnkr, motsvarande förvärvskostnaden och nedlagda kostnader på balansdagen.

Sju av fastigheterna hade ökat i värde med mer än 100 procent jämfört med räkenskapsåret 2021. A-son valde ut fem av dessa fastigheter för uppföljning.

Av samma Excelfil framgår att det fanns 42 fastigheter i New Mexico. Samtliga hade förvärvats under räkenskapsåret 2022. Det bokförda värdet av fastigheterna uppgick till 1,3 mdkr. I bokslutet värderades de enligt samma schablonmodell som beskrivits ovan, dock med antagande om ett avkastningskrav på 6,5 procent. Det beräknade marknadsvärdet som togs upp i bokslutet uppgick till 1,6 mdkr.

I sammanfattningen av granskningen har antecknats att uppföljning hade skett av de tio fastigheter där värderingen hade ökat med mer än 10,4 mnkr jämfört med anskaffningsvärdet samt att anledningen till detta, enligt företagsledningen för bolagen i USA, var att flera fastigheter hade förvärvats samtidigt i ett paket till ett mycket bra pris. Vid en värdering av varje bolag för sig hade värderingen därför gått upp. Det har vidare noterats att den ekonomiansvarige i USA hade kontrollerat samtliga fastigheter och ansåg att de var rätt värderade.

I granskningsdokumentationen finns en e-postkorrespondens mellan bolagets ekonomichef i Sverige och dess ekonomiansvarige i USA. De frågor som A-son hade avseende fastighetsvärderingarna i USA framställdes genom ekonomichefen i Sverige. Den ekonomiansvarige i USA skickade svaren till ekonomichefen i Sverige som därefter förmedlade dem till A-son.

I ett e-postmeddelande daterat den 23 maj 2023 bad ekonomichefen i Sverige den ekonomiansvarige i USA att besvara fyra frågor. Bl.a. efterfrågades en bekräftelse på att värderingarna i bokslutet för räkenskapsåret 2022 var korrekta och speglade värdena i fjärde kvartalet 2022. Den ekonomiansvarige i USA lämnade en sådan bekräftelse. I e-postsvaret uppgav han vidare att han hade arbetat vidare med fastighetsvärderaren och lyckats få upp värdena ytterligare och att han var nöjd med de ökade värdena. I e-postmeddelandet bekräftade den ekonomiansvarige i USA också att värdenedgången, som var ett faktum vid granskningstidpunkten, kom under år 2023, särskilt under kvartal 2.

En av granskningspunkterna avsåg att analysera marknadsläget för fastigheter i USA och särskilt Texas genom att granska en marknadsrapport. I granskningsdokumentationen för år 2023 finns rapporten ”Emerging trends in real estate” 2023. Rapporten är avgiven i september 2022 och analyserar trender på fastighetsmarknaden i USA och Kanada. Rapporten omfattar 119 sidor och innehåller inga granskningsnoteringar.

I Exceldokumentet med fastighetsvärderingarna finns även en flik benämnd Nya fastighetsvärderingar 230522. Denna innehåller en uppställning med elva fastigheter i Texas som hade varit föremål för en extern värdering i maj 2023. I denna värdering användes en betydligt högre avkastningsränta, individuellt bestämd för respektive fastighet till mellan 8 och 8,5 procent. Värdeminskningen för dessa elva fastigheter uppgick till 119 mnkr.

## 2.5 Revisionen 2023 och revisionsdokumentationen

### *Fastigheterna i USA*

Revisionen för räkenskapsåret 2023 byggde vidare på den granskning som hade gjorts av de amerikanska fastighetsbolagen föregående år. För att säkerställa att de väsentliga balansposterna i den amerikanska underkoncernens räkenskaper var rimligt rätt använde sig A-son av en ”roll-forward”, dvs. en uppföljning av årets förändringar.

De granskningsåtgärder som genomfördes var i huvudsak desamma som hade utförts för revisionen 2022.

I revisionsdokumentationen har antecknats att en rimlighetsbedömning hade gjorts av förändringen av marknadsvärdena för fastigheterna i USA mellan EoY (End of Year) 2022 och Q4 (kvartal 4) 2023.

Estimerat fastighetsvärde per 2022 = 4,2 mdkr

Estimerat fastighetsvärde Q4 2023 = 2,8 mdkr.

Fluktuationen uppgick till 1,4 mdkr, vilket angavs motsvara 44,7 procent eller närmare en halvering av fastighetsvärdet. [Revisorsinspektionen noterar att nedgången rätteligen var endast en tredjedel].

Vidare har det antecknats att det var en stor nedgång i värdet på fastigheterna i USA. Värdeförändringen exklusive avyttringar uppgick till -1,1 mdkr, motsvarande 26,9 procent av fastigheternas värde. Det noterades också att nedgången framför allt var driven av högre räntor som hade gjort att fastighetsmarknaden i USA hade tappat 55 procent i transaktionsvolym från år 2022 till år 2023. Bolaget försökte avyttra fastigheter men hade svårt att hitta köpare på rätt nivåer. Det bedömdes vara rimligt med en stor nedgång i värdet.

I arbetspappret har antecknats att i jämförelse mellan åren 2022 och 2023 var det främst cap rate (avkastningsräntan) som hade förändrats. Per den 31 december 2022 var cap rate på en lägre nivå än per 31 december 2023; ökningen kunde urskiljas redan i maj 2023. Svängningen mellan åren berodde på ändringar i marknaden för räntan, riskpremien och därmed också cap raten. År 2022 använde bolaget en cap rate på 5,5 procent. På den externa värdering som skedde i maj 2023 användes en cap rate på 7,5 procent och per den 31 december 2023 en cap rate på 7,75 procent.

Av den externa värderingen som låg till grund för värderingen av merparten av fastigheterna i USA framgick att prisintervallet för fastigheterna var någonstans mellan 2,0 mdkr och 2,1 mdkr baserat på en cap rate mellan 8,25 och 7,75 procent. Bolaget hade i sin värdering använt det högsta beloppet.

A-son analyserade var värdeförändringen hade uppstått och kom fram till att den framför allt avsåg en viss fastighet (nedan kallad X), som hade förvärvats som ett prestigeprojekt men med ett dåligt kassaflöde. Denna fastighet hade haft en värdenedgång från ett marknadsvärde om 992 mnkr år 2022 till 452 mnkr år 2023. Det har antecknats att A-son hade ifrågasatt rimligheten i ombyggnationskalkylen i revisionen 2022, att X var en äldre fastighet, ett slags landmärke, med stora vakanser, och att det skulle krävas stora investeringar för att få vakanserna uthyrda, något som bolaget inte maktade med.

A-son inhämtade kompletterande motivering för värderingen av tre fastigheter som inte hade värderats externt. Dessa fastigheter hade en annan karaktär än de resterande fastighetsportföljerna. De innehades av dotterdotterbolagen A, B och C och genererade hyresintäkter med långa avtal och låg vakansgrad. Fastigheterna i C disponerades av koncernens ägare. Det bedömdes därför rimligt att värdera dessa fastigheter på ett annat sätt än övriga fastigheter.

För fastigheterna i C hade externa värderingar inhämtats tidigare år och det hade gjorts en bedömning av värdenedgången på dessa, i linje med den generella värdenedgången på liknande fastigheter. Den totala värdenedgången på dessa fastigheter var från 297 mnkr år 2022 till 201 mnkr år 2023.

A-son hade en diskussion med företagsledningen i USA. Den uppgav att för dotterdotterbolaget A, som ägde X, överensstämde fastighetsvärdet med belåningen på fastigheten, alltså ingen del eget kapital. Lånet var förfallet. Den tidigare långivaren hade överlåtit sin fordran till en ny investerare som förväntades realisera panten under år 2024. Koncernens eget kapital skulle inte påverkas om så skedde. A-sons slutsats var att värderingen av byggnad X bedömdes som rimlig.

Den antecknade slutsatsen var att en högre räntenivå, tillsammans med vad som kunde beskrivas som en krasch i transaktionsvolym på den amerikanska fastighetsmarknaden, hade dragit ned värdet på de amerikanska fastigheterna väsentligt. A-son hade inte kunnat identifiera några väsentliga avvikelser i de externa värderingarna.

## 2.6 Revisorns uppgifter

A-son har uppgett följande.

### *Revisionen 2022*

Fastigheterna i USA skulle enligt koncernens värderingspolicy ha värderats externt årligen. Han uppmärksammade att inte alla värderingar var externa och ställde frågor till bolaget kring detta. Företrädare för bolaget svarade att värderingar i USA tog lång tid att ta fram och var kostsamma, vilket gjorde att en viss del av fastigheterna hade värderats internt. Andelen fastigheter som värderades internt hade ökat med åren. Han begärde att bolaget skulle komplettera de interna värderingarna med externa värderingar i vissa fall. Vid granskningen jämfördes utfallet av de externa värderingarna med de interna

värderingarna. Slutsatsen var att de interna värderingarna byggde på samma principer och tillämpade samma kalkylräntor och att utfallet därför var mycket likt de externa värderingarna. Många av fastigheterna var förvärvade under de reviderade räkenskapsåren. Förvärven hade reviderats och han hade inte identifierat några tecken på att de skulle vara gjorda på annat än marknadsmässiga villkor. Värdeförändringarna hade påverkats kraftigt av valutakursförändringar.

Granskningen, som utfördes genom både telefonsamtal och e-postkonversation med bolagets företrädare i USA, sammanställdes i ett Word-dokument och i en Excelfil. Granskningsåtgärder vidtogs för att säkerställa de av företagsledningen angivna antagandena och värdena. Detta skedde dels genom avstämning av input i värderingsmodellen, exempelvis yta, intäkter etc., dels genom granskning av bolagets upprättade rutiner för rullande värderingar (extern värdering vartannat år).

Han bedömde värderingsmodellen som rimlig. Han tog del av de värderingar som hade genomförts enligt det rullande värderingsschemat, granskade dessa vad gäller kassaflöden och jämförde beräknade värden med liknande fastigheter inom samma geografiska områden. Utgångspunkten i detta var förändringen från tidigare år och i förekommande fall mot den senast utförda externa värderingen. Han diskuterade även antaganden och värderingsprinciper med samma externa värderingsman (som är en auktoriserad fastighetsvärderare med lång erfarenhet) som hade utfört en second opinion avseende de svenska fastigheterna. Värderingsmannen hade gått igenom såväl värderingsmetodik som parametrar i form av kalkylräntor och avkastningskrav och bedömde värderingarna som professionellt utförda och parametrarna som rimliga.

I de externa värderingar som han granskade fanns uppgifter om paketering av en grupp fastigheter som tillsammans prissattes med en rabatt jämfört med värdet för en enskild fastighet. Han har reviderat liknande fastighetsbestånd i Sverige och där har uppkommit samma förhållande, dvs. en grupp fastigheter har åsatts ett lägre värde än värdet av fastigheterna var för sig. Ofta beror det på att säljaren har fastigheter som var för sig, av olika anledningar, är svårsålda men som genom paketering med mer attraktiva fastigheter går enklare att sälja men då till en rabatt. För köparen behöver inte detta vara en nackdel. Det ter sig rimligt att samma förhållande föreligger i USA.

Vad som även ska beaktas är att värdeutvecklingen på de amerikanska fastigheterna under år 2022 till stor del var hänförlig till den starkare amerikanska dollarn som gick från 9,04

kr per den 31 december 2021 till 10,44 kr per den 31 december 2022. Detta medförde en omräkningsdifferens/värdeökning på närmare 178 mnkr.

Fastigheten X förvärvades under år 2022. Förvärvshandlingen granskades mot räkenskaperna utan några funna brister. Fastigheten var upptagen till ett värde om 790 mnkr i bokslutet 2022 men enligt bolaget var den värd 992 mnkr utifrån de investeringar som var under arbete. Redovisat värde uppgick till 731 mnkr i anskaffningskostnad samt 59 mnkr i nedlagda investeringar sedan förvärvet. Fastigheten är ett landmärke i centrala Houston och skulle genomgå omfattande renoveringar. Han erhöll och gick igenom en kalkyl för ombyggnation samt inhämtade Letter of intent för en potentiell hyresgäst. Hans bedömning vid revisionens genomförande var att kalkylen byggde på en mycket hög belåning och därför var riskfylld. Det var alltså rimligt att inte ta upp den påstådda värdeutvecklingen utan enbart anskaffningsvärdet för fastigheten, vilket även framfördes till bolaget.

Han analyserade även fastighetsmarknaden som helhet på de geografiska marknader där bolaget verkade. Det skedde med hjälp av extern värderingsman och utifrån de uppgifter som han fann i marknadsrapporten. Han fann det väsentligt att få information för att bedöma värdeutvecklingen generellt inom fastighetsmarknaden inom de geografiska områden i USA där bolaget hade valt att investera. Marknadsrapporten var en del i detta arbete.

Generellt hade bolaget haft goda underlag för sina värderingar och han uppfattade även att bolaget önskade visa korrekta uppgifter i sin årsredovisning. Under åren 2020 och 2021, då dotterbolagen i USA reviderades av externa revisorer på plats, hade han haft många diskussioner med dem om den rådande marknaden där och om deras granskning av bolagets värderingar. Revisorerna i USA gjorde då en omfattande granskning av fastighetsportföljerna som han sedan hade stor nytta av vid granskningen av avkastningskraven även senare år.

### *Revisionen 2023*

För åren 2022 och 2023 hade han ett antal diskussioner med företagsledningen i USA kring värderingsfrågor, exempelvis om kalkylräntor och hantering av påbörjade ombyggnationer och deras värden. Under denna period fanns en stor osäkerhet i marknaden med kraftigt stigande räntor som påverkade värdena med stora svängningar

på kort tid. Detta förhållande utmynnade i att man använde högre kalkylräntor vid värderingen av fastighetsbestånden. Det är hans uppfattning att denna osäkerhet var beaktad genom justering av kalkylräntan.

Förändringen av avkastningskravet var en av diskussionspunkterna med revisionsteamets externa värderingsman. Dennes ord var en tungt vägande faktor när A-son bedömde att ökningen skedde under år 2023 och inte under år 2022. Under perioden var det en stor osäkerhet i marknaden med kraftigt stigande och sjunkande räntor vilket påverkade avkastningskraven och därmed fastighetsvärdena. Det är alltid lätt att i efterhand peka på dessa förhållanden men hans bedömning var att värderingarna var gjorda utifrån vid den tidpunkten kända uppgifter.

Bolaget tillämpade konsekvent de marknadsvärderingar som genomfördes, även när de innebar väsentliga nedskrivningar av fastigheters värde. Bolagets motivering till att man hade lagt sig i det övre spannet av värderingarna var att hyresgästerna i stor omfattning utgjordes av statliga eller delstatliga myndigheter, vilket minskade risken för vakanser i beståndet. Han ansåg att det var en rimlig motivering.

## 2.7 Revisorsinspektionens bedömning

Förvaltningsfastigheterna utgjorde väsentliga tillgångar inom koncernen och A-son hade därför anledning att ägna dem särskild uppmärksamhet. Värderingen av fastigheterna i USA var en komplex och betydelsefull del av revisionen.

Av ISA 500 *Revisionsbevis* p. 6 framgår att en revisor ska utforma och utföra granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis. Enligt p. A 31 påverkas tillförlitligheten i den information som ska användas som revisionsbevis av dess källa och karaktär samt de omständigheter under vilka den inhämtas. Revisionsbevis som revisorn själv inhämtar är tillförlitligare än revisionsbevis som inhämtas indirekt.

Enligt ISA 540 p. 22 och 23 b ska revisorn vid granskning av de uppskattningar som har gjorts av företagsledningen utforma granskningsåtgärder som bl.a. beaktar om gjorda bedömningar tyder på bristande objektivitet hos företagsledningen. Ett tecken på bristande objektivitet kan enligt p. A 96 vara att företagsledningen har tagit fram ett lämpligt intervall för flera antaganden och i varje enskilt fall använder det antagande som ger det mest gynnsamma utfallet.

Av revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2022 framgår att 39 procent av fastigheterna hade värderats av extern part. Enligt en not i årsredovisningen hade samtliga svenska fastigheter – vilka utgjorde 37 procent av det totala beståndet – värderats av extern part. Det innebär att endast en obetydlig del av fastighetsbeståndet i USA hade bekräftats av en extern värdering. Av noten kan vidare utläsas att en stor del av fastigheterna i USA hade förvärvats under året och att merparten av årets värdeförändring var hänförlig till fastigheterna i USA. Av noten framgår också att små förändringar av värderingsparametrarna skulle innebära väsentliga förändringar av de redovisade värdena.

I detta fall hade visserligen en del av fastigheterna förvärvats under år 2022. Detta skulle i och för sig kunna innebära att externa värderingar inte behövde inhämtas. Även under sådana förhållanden måste emellertid en revisor förvissa sig om att förvärvspriset återspeglar fastighetens värde på balansdagen.

Enligt Revisorsinspektionens mening borde A-son under de angivna förhållandena ha gjort en grundligare analys av de amerikanska värderingarna. Den analys som framgår av hans dokumentation och yttranden gav honom inte tillräckliga revisionsbevis för att värderingarna var godtagbara. De diskussioner som han hade med en svensk värderingsman och den övriga kommunikation som han har redogjort för kan inte anses ha kompenserat för dessa brister i revisionsbevisen. Revisorsinspektionen anser också att A-son i större utsträckning skulle ha ifrågasatt styrelsens relativt offensiva värderingar, särskilt det förhållandet att de amerikanska fastigheterna genomgående togs upp till belopp som låg i det högre intervallet av värderingen.

Revisorsinspektionen bedömer alltså att A-son inte inhämtade tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att kunna ta ställning till om värderingen av fastigheterna i USA var riktig. De vidtagna granskningsåtgärderna gav honom därför inte grund för att tillstyrka ett fastställande av koncernens balans- och resultaträkningar. Genom att ändå göra det har han åsidosatt god revisionssed.

### 3 Värdering av fordringar hos koncernbolag (räkenskapsåret 2022)

#### 3.1 Revisionsdokumentationen

Av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 framgår följande om bolagets fordringar hos koncernföretag (belopp i tkr).

| Långfristiga fordringar  | Koncern<br>2022-12-31 | Koncern<br>2021-12-31 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående redovisat värde | 843 452               | 823 846               |
| Tillkommande fordringar  | 54 589                | 70 232                |
| Avgående fordringar      | -279 766              | -50 626               |
| Utgående redovisat värde | 618 275               | 843 482               |

Av årsredovisningen framgår också att inga av dessa fordringar hade en förfallodag som låg senare än fem år efter balansdagen.

Av revisionsdokumentationen för räkenskapsåret 2022 framgår att A-son vid granskningen av fordringar på ägarbolaget hade erhållit ett utkast till en årsredovisning för ägarbolaget som underlag för sin bedömning av återbetalningsförmågan samt för avstämning av fordringarna mot motpart. Ägarbolagets årsredovisning var upprättad på nederländska och med belopp i euro. I den följande texten om ägarbolagets redovisning har Revisorsinspektionen räknat om beloppen i resultaträkningarna till svenska kronor enligt Riksbankens medelkurser för respektive år och i balansräkningarna till respektive balansdags kurs per den 31 december.

I revisionsdokumentationen har det antecknats *att* det inte fanns några indikationer på att ägarbolagets återbetalningsförmåga hade minskat sedan föregående år, *att* ägarbolaget var majoritetsägare i bolaget vilket även det gav en viss garanti för återbetalningsförmåga *och att* hela fordringsbeloppet rymdes inom bolagets fria egna kapital.

Ägarbolagets finansiering bestod i stort sett uteslutande av lån från bolaget. Ägarbolaget hade ett eget kapital om 1,5 mdkr. A-son bedömde bolagets fordringar som säkra. Fordringarna redovisades som långfristiga, vilket innebar att de inte kunde komma att ha påverkan på bolagets likvida medel under det kommande räkenskapsåret.

Revisionsdokumentationen innehåller ett utkast till årsredovisning för ägarbolaget med resultat- och balansräkningar enligt följande.

| Mnkr                       | 2022  | 2021   |
|----------------------------|-------|--------|
| Resultat från verksamheten | 7,7   | 15,5   |
| Finansiella kostnader      | -10,9 | -14,6  |
| Resultat före skatt        | -3,1  | 0,9    |
| Skatt                      | -0,5  | -1,1   |
| Resultat från andelar      | 97,3  | -101,2 |
| Resultat efter skatt       | 93,6  | -101,4 |

| Mnkr                                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar      | 148,2          | 104,8          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 2 061,2        | 2 018,9        |
| Övriga kortfristiga fordringar        | 6,1            | 70,5           |
| Likvida medel                         | 0,3            | 0,2            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>2 215,8</b> | <b>2 194,4</b> |
| Eget kapital                          | 1 543,0        | 1 327,9        |
| Långfristiga skulder                  | 80,6           | 51,1           |
| Kortfristiga skulder                  | 592,3          | 815,4          |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b> | <b>2 215,8</b> | <b>2 194,4</b> |

Några anteckningar från granskningen finns inte på utkastet till årsredovisning.

Posten Resultat från andelar avsåg förändring av kapitalandelens värde i bolaget. Av posten Finansiella anläggningstillgångar avsåg 1 984,4 mnkr (1 915,7 mnkr) aktier i bolaget, medan 17,8 mnkr (60,8 mnkr) avsåg aktier i intressebolag som ingår i bolagets koncern. Resterande 0,1 mnkr (0,1 mnkr) avsåg aktier i andra bolag.

Enligt utkastet till årsredovisning bestod de materiella tillgångarna av fastigheter i Frankrike samt konstverk vilka hyrdes ut till bolaget. För nyttjanderätten debiterades en årlig hyra.

Av posten Kortfristiga skulder avsåg 582,4 mnkr (807,4 mnkr) ägarbolagets skuld till bolaget. I bolaget redovisades motsvarande post som långfristiga fordringar.

Revisorsinspektionen har inhämtat lånevillkoren för obligationslånet. Enligt de lånevillkor som ställdes upp, ursprungligen den 29 maj 2019, med förlängning från den 22 november 2022, fick bolaget inte lämna utdelning eller köpa tillbaka egna aktier.

### 3.2 Revisorns uppgifter

A-son har uppgett följande.

Han granskade årsredovisningen för ägarbolaget i dess väsentliga och relevanta delar och kunde fastställa att det utöver det bokförda värdet på aktierna i bolaget fanns andra finansiella tillgångar med betydande övervärden, bl.a. i form av aktierna i ett dotterbolag, där konst och samlarbilar till betydande övervärden fanns. Detta förhållande styrks genom konkursförvaltarens berättelse avseende dotterbolaget. I ägarbolaget fanns även en fastighet i Frankrike som hade ett högre värde än det bokförda.

När det gäller de aktuella fordringarna på ägarbolaget är det hans uppfattning att kredittagaren inte var på obestånd vid något av bokslutstillfällena 2021 eller 2022. Lånet upptogs innan han tillträdde som revisor år 2018 och uppgick år 2017 till 837 mnkr. Det hade därefter amorterats i omgångar.

Ägarbolaget hade historiskt förvärvat fastigheter till väsentliga belopp och dessa hade sedan sålts vidare till bolaget. Det innebär att ägarbolaget var en del av den affärsrörelse som bedrevs i bolaget.

Återbetalning av fordringarna skedde främst genom att bolaget erlade en tilläggsköpeskillning för fastigheterna i USA. Fastigheterna såldes först till bokförda värden från ägarbolaget till bolaget. Därefter var det avtalat att en tilläggsköpeskillning skulle betalas, motsvarande halva skillnaden mellan det bokförda värdet och marknadsvärdet. Tilläggsköpeskillningen skulle betalas så snart en marknadsvärdering hade utförts.

Av amorteringen under år 2022, totalt 226,5 mnkr, avsåg tilläggsköpeskillningen för fastigheterna i USA 178,8 mnkr. Resterande del av minskningen avsåg fakturerade arvoden från ägarbolaget gällande management fee samt förmedlingsprovisioner för arbete vid avyttring av fastigheter. Samtliga inköp från ägarbolaget framgår av noten Transaktioner med närstående i årsredovisningen för 2022.

Fordran hade konsekvent, under samtliga år som han hade reviderat, redovisats som långfristig. Det innebär att den inte kunde ha någon påverkan på bolagets likvida medel under det nästföljande räkenskapsåret. Fordran rymdes med god marginal inom bolagets fria egna kapital under samtliga reviderade år.

Utdelningsbegränsningen var ett villkor som infördes i finansieringsavtalet i december 2022, dessförinnan fanns inte denna begränsning. Även därefter fanns det möjlighet att dela ut hela fordran till ägarbolaget så länge kreditgivarna lämnade sitt medgivande.

Vid sin granskning fann han det inte strida mot IFRS att även i fortsättningen hantera fordran som långfristig. Per den 31 december 2022 fanns en revers som hade skrivits under av båda parterna som hade en återbetalningstid angiven till “upon request” men inte tidigare än den 31 december 2024.

### 3.3 Revisorsinspektionens bedömning

Bolagets fordran på ägarbolaget var väsentlig och det fanns anledning att ägna den särskild uppmärksamhet.

A-son bedömde att det fanns en återbetalningsförmåga hos ägarbolaget och att fordran rymdes inom bolagets egna kapital.

Revisorsinspektionen konstaterar att verksamheten i ägarbolaget inte genererade något kassaflöde. Ägarbolagets resultaträkning bestod av sålda tjänster till bolaget, ränta på skulder och förändring av värdet på dotterbolagets aktier. Likviditeten var mycket låg och skulden till bolaget redovisades som kortfristig. En bedömning baserad på ägarbolagets årsredovisning gav inte stöd för att ägarbolaget hade förmåga att återbetala skulden till bolaget.

De övriga omständigheter som A-son har redogjort för gav inte heller sådant stöd. Det förhållandet att ägarbolagets skuld låg inom ramen för bolagets eget kapital – något som normalt hade kunnat påverka ägarbolagets möjligheter att betala skulden med hjälp av utdelade medel – föranleder i detta fall ingen annan bedömning, eftersom de obligationsvillkor som bolaget var bundet av innebar att vinstutdelning inte fick ske.

Det förelåg därmed betydande tvivel om huruvida fordran på ägarbolaget var balansgill. A-son borde därför ha vidtagit ytterligare åtgärder och ifrågasatt styrelsens redovisning av posten. Beroende på vilken utredning som därvid kunde frambringas hade han att ta ställning till om han behövde modifiera sin revisionsberättelse. Genom att inte vidta sådana åtgärder har han åsidosatt god revisionssed.

## 4 Fortsatt drift (räkenskapsåret 2022)

### 4.1 Revisionsdokumentationen

Varken i årsredovisningen eller i revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2022 lämnas några kommentarer till antagandet om bolagets förmåga till fortsatt drift.

Av koncernens rapport över kassaflöde framgår följande (belopp i tkr).

|                                           | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | -121 614                  | -205 041                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten  | -1 050 581                | 459 270                   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 992 442                   | -137 194                  |
| Årets kassaflöde                          | -179 753                  | 117 035                   |
| Likvida medel vid årets ingång            | 244 788                   | 127 063                   |
| Likvida medel vid årets utgång            | 92 118                    | 244 788                   |

Enligt planeringen, avsnittet Finansiell situation, hade koncernen per den 30 juni 2022 räntebärande skulder om 4,1 mdkr. Finansiering skedde genom uppvärdering av fastigheter vilket skapade eget kapital. Bolaget försökte hitta sätt att förbättra likviditeten, som periodvis föreföll vara ett hinder för nya affärer. Kortfristiga krediter hos privata investerare förekom regelbundet med en ränta på upp till 15–18 procent.

I revisionsdokumentationen har också antecknats att bolaget finansierades långsiktigt av ett obligationslån som var noterat på Nasdaq Stockholm. I koncernen fanns därutöver även ej noterade obligations-/banklån där belåningen var säkerställd med fastigheter.

Obligationslånet, som uppgick till 800 mnkr och löpte med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter, förföll till betalning, efter framflyttad förfallodag den 4 december 2022. Av revisionsdokumentationen framgår att obligationshavarna skulle få rösta om nya

villkor och att, enligt uppgifter från bolaget, 62 procent av obligationshavarna var positiva till en förlängning. Bolaget hade med anledning av detta avvecklat eventuella andra planer på finansiering.

Villkoren i det nya obligationslånet innebar inte stora förändringar mot tidigare. Den största skillnaden var att räntan var oförändrad men att bolaget, ju längre det väntade med att betala tillbaka obligationen, skulle vara skyldigt att öka amorteringarna. Detta skulle innebära en indirekt ränta. Därför skulle bolaget försöka betala tillbaka lånet så fort det kunde genom att finansiera på andra sätt, t.ex. genom att belåna fastigheter i Sverige och USA. Fastigheterna var vid den aktuella tidpunkten belånade till ca 50 procent.

I planeringen, avsnittet Fortsatt drift, har antecknats att A-son saknade en skriftlig bedömning från företagsledningen, att han emellertid hade ställt frågor till den och att det inte fanns några indikationer på att driften inte skulle fortsätta. Han hade också tagit del av balans- och resultaträkningar per den 30 september 2022 och läst igenom dessa översiktligt utan noteringar. Eget kapital uppgick preliminärt till 2 294 mnkr. A-son ansåg att företagsledningens bedömning om fortsatt drift var korrekt. Ingen ytterligare granskning bedömdes vara nödvändig.

I revisionsdokumentationen för räkenskapsåret 2022 har granskningsprogrammets frågor avseende fortsatt drift besvarats. Programmet består av ett antal påståenden. I anslutning till påståendet ”Företaget har lån på fasta villkor som närmar sig avtalsslut och det föreligger en realistisk utsikt till förnyelse eller återbetalning” har antecknats att bolagets obligation förföll i september. Det har också antecknats att obligationslånet hade amorterats under året, att A-son bedömde risken för utebliven refinansiering som låg och att bolaget arbetade på en mer långsiktig lösning, delvis genom försäljning av fastigheter.

I anslutning till påståendet ”Följande stämmer: Det finns inte ett väsentligt negativt kassaflöde från verksamheten i tidigare bokslut, föregående års bokslut eller i prognoser av väsentligt slag” har antecknats att det var ett ojämnt kassaflöde och att detta frigjordes i samband med avyttringar, vilket var en del av bolagets intjäningsmodell och att den hade visat sig vara effektiv över tid.

Vid påståendet ”Följande stämmer: Det finns inte större rörelsemässiga förluster eller väsentliga värdefall i tillgångar som genererar kassaflöden” har antecknats att bolaget hade ett ojämnt resultat och att vinster gjordes i samband med avyttringar. Även här har det

antecknats att detta var en del av bolagets intjäningsmodell som hade visat sig effektiv över tid.

I anslutning till påståendet ”Följande stämmer; Företaget har inte förlorat några nyckelpersoner som är oersättliga” har angetts att den avgående verkställande direktören inte hade ersatts, att en tillförordnad verkställande direktör hade tillsatts och att bolaget letade efter en ny verkställande direktör.

Vid påståendet ”Följande stämmer: Det finns inte en överdriven användning av kortfristiga lån för att finansiera långsiktiga tillgångar” har antecknats att det fanns kortfristig inlåning till hög ränta likt tidigare år. I anslutning till påståendet ”Följande stämmer: Det saknas inte förmåga att uppfylla villkoren i låneavtalen” har angetts att A-son inte hade kunnat konstatera att några lånevillkor, s.k. kovenanter, hade brutits och att soliditeten var mer än 40 procent.

Enligt sammanfattningen till arbetsmomentet hade bolaget en mycket god soliditet men tidvis en ansträngd likviditet. Bolaget hade efter räkenskapsårets utgång avyttrat ett fastighetsbolag vilket hade gett ett likviditetstillskott på närmare 200 mnkr. Kassaflödet för helåret 2022 var -179 mnkr och under första kvartalet 2023 -15 mnkr. Samtal hade förts med styrelsens ordförande i mars 2023 om tre sponsoravtal som ett av intressebolagen ingått. Styrelsens ordförande uppgav att i vart fall två av dessa avtal var avslutade samt att förhandlingar pågick om att avsluta övriga avtal. Med den informationen bedömdes den kassa på 200 mnkr som hade friställts vid avyttringen av fastighetsbolaget vara tillräcklig för att hålla bolaget flytande fram till årsskiftet. Under året var ytterligare avyttringar planerade. Inget tydde på att bolaget inte skulle kunna klara sina åtaganden likvidmässigt. A-son bedömde utifrån detta att bolaget hade såväl kapital som likviditet för att klara den fortsatta driften.

Som underlag till granskningen fanns bolagets kvartalsrapport för det första kvartalet 2023 samt ett försäljningsavtal avseende ett fastighetsbolag.

I uttalandet från företagsledningen finns inte någon särskild kommentar kring fortsatt drift.

## 4.2 Revisorns uppgifter

A-son har uppgett följande.

Bolagets verksamhet hade sedan starten varit att förvärva, förädla och därefter avyttra fastigheter. Kassaflödet från nettot av uthyrningsverksamheten hade under den tid som han hade reviderat bolaget inte täckt bolagets driftskostnader. Avyttringar hade alltid krävts för att säkerställa rörelsens kassaflöde. Detta förhållande är inte unikt för bolaget utan gäller för många bolag som exploaterar fastigheter.

Under de tidigare år som han hade varit vald revisor i bolaget, fram till år 2022, hade detta förhållande inte varit ett problem. Fastigheter hade avyttrats under ordnade former på ett för bolaget fördelaktigt sätt och avyttringspriset hade varit i paritet med det bokförda värdet eller högre. Detta gällde så länge bolaget fokuserade på sina kärninvesteringar i fastigheter.

Kassaflödet från bolagets huvudsakliga affärsrörelse (fastigheter) hade under senare år använts alltmer till affärer utanför detta område. Dessa affärer var förlustaffärer som dränerade bolaget på kassaflöde till den grad att det inte hade kunnat betala räntor och amorteringar.

Såsom framgår ovan hade bolagets intäkter från den löpande verksamheten aldrig täckt kostnaderna. Affärsmodellen byggde i stället på att tillgångar avyttrades löpande med vinst. Koncernens personalstab bestod av fem personer som enbart sysslade med att förvärva och förädla förvärvade fastigheter och de var till ingen del engagerade i normal fastighetsförvaltning. Intjäningsmodellen hade fungerat även i ett högre ränteläge om bolagets styrelse hade valt att fokusera på sin kärnverksamhet och inte hade spenderat likvida medel på tveksamma sidoinvesteringar. Värderingarna följde det allmänna marknadsläget med nedgångar, vilket bolaget även redovisade. Ett större problem var dock att osäkerheten på marknaden innebar att det tog längre tid att avyttra fastigheter än tidigare. Detta medförde att affärsmodellen fungerade sämre än vad som hade varit fallet i en stabil marknad.

I planeringen avseende fortsatt drift tog han del av resultat och balans per sista september. Eftersom dessa dokument inte visade bolagets framtida kassaflöde, valde han att ha löpande kontakt med bolagets styrelse, ordförande samt dess ekonomichef. Dessa arbetade fram prognoser för kassaflödet tolv månader framåt som diskussionerna

kretsade kring. Det var hans uppfattning att under förutsättning att bolaget höll sig till kärnverksamheten var dessa prognoser realistiska.

Inför revisionsberättelsens avgivande i maj 2023 gjordes åter en uppföljning av bolagets förmåga till fortsatt drift. I sammanfattning gjordes följande granskning:

#### Granskade poster

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Kassa vid årets ingång                                            | 92 mnkr  |
| Kassaflöde Q1 2023 (Obligationslånet hade amorterats med 40 mnkr) | -15 mnkr |
| Utgående kassa                                                    | 77 mnkr  |
| Försäljning av dotterbolag (inkl. återbetalning av koncernlån)    | 200 mnkr |
| Kassa och fordran då revisionsberättelsen avgavs                  | 277 mnkr |

Sammantaget var det hans bedömning vid revisionsberättelsens avgivande att bolagets soliditet var god och att likvida medel fanns för att täcka den fortsatta driften de kommande tolv månaderna. Hans uppfattning var att bolagets styrelse upprättade rimliga likviditetsplaner där tänkta avyttringar av tillgångar skulle ske. Ovanstående bedömning byggde på att bolaget höll sig till sin kärnverksamhet och slutade spendera kassa på sidoaffärer, vilket dessvärre senare visade sig, inte var fallet. Tyvärr var även utfallet av de planerade avyttringarna inte i nivå med tidigare avyttringar och dessutom senarelades försäljningar regelmässigt. Hans slutsats var att de köpare som fanns på marknaden drog fördel av bolagets svåra likvidmässiga situation, vilket starkt bidrog till att den förvärrades mycket snabbt under rekonstruktionen och i tiden närmast före rekonstruktionen.

### 4.3 Revisorsinspektionens bedömning

I 2 kap. 4 § årsredovisningslagen (1995:1554) anges ett antal grundläggande redovisningsprinciper. En av dessa är principen om fortsatt drift.

Enligt ISA 570 *Fortsatt drift* p. 6 ska en revisor inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis om huruvida det är riktigt av företagsledningen att använda antagandet om fortsatt drift vid upprättandet och presentationen av de finansiella rapporterna. Revisorn ska också komma fram till huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor rörande företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Revisorn har detta ansvar även om det ramverk för finansiell rapportering som används vid upprättandet av de finansiella rapporterna inte innefattar något uttryckligt krav på företagsledningen att göra en särskild bedömning av företagets möjlighet att fortsätta verksamheten.

Enligt p. 10 ska revisorn när han eller hon utför riskbedömning enligt kraven i ISA 315 *Riskbedömning* överväga om det finns händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. När revisorn gör detta, ska han eller hon fastställa om företagsledningen redan har gjort en preliminär bedömning av företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om företagsledningen ännu inte har gjort en sådan bedömning, ska revisorn diskutera med företagsledningen vilken grund den har för sin avsikt att använda antagandet om fortsatt drift samt fråga företagsledningen om det finns händelser eller förhållanden som, enskilt eller tillsammans, kan innebära betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Enligt p. 16 ska revisorn begära att företagsledningen gör en bedömning av företagets förmåga att fortsätta verksamheten, utvärdera företagsledningens planer på framtida åtgärder samt begära skriftliga uttalanden från företagsledningen avseende dess planer på framtida åtgärder och dessa planers genomförbarhet.

Om antagandet om fortsatt drift bedöms vara riktigt men det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, ska revisorn enligt p. 19 avgöra om de finansiella rapporterna på ett lämpligt sätt beskriver de huvudsakliga händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. För det fall tillräckliga upplysningar har lämnats ska revisorn, enligt p. 22, fästa uppmärksamheten på dessa i ett särskilt avsnitt i revisionsberättelsen. Om sådana tillräckliga upplysningar däremot saknas, ska revisorn enligt p. 23 lämna ett uttalande med reservation eller med avvikande mening.

I p. A3 ges exempel på förhållanden som enskilt eller tillsammans kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Bland exemplen nämns bl.a. negativt kassaflöde från rörelsen och tecken på att kreditgivare drar tillbaka sitt finansiella stöd.

Av revisionsdokumentationen framgår på flera ställen att koncernens finansiella ställning var ansträngd, att det pågick omförhandlingar med kreditgivare och att det fanns kortfristiga krediter med privata investerare som löpte med höga räntesatser. A-son har uppgett att bolaget under den tid som han hade varit revisor inte hade haft ett positivt kassaflöde från driften och att bolaget hade varit tvunget att avyttra fastigheter för att täcka driftskostnaderna. Han har också uppgett att bolaget hade gjort förlustaffärer utanför sin kärnverksamhet och att detta hade dränerat bolaget på likviditet.

Av revisionsdokumentationen framgår också att det i mars 2023 fördes samtal med styrelsens ordförande om bolagets finansieringsförmåga och att då det bedömdes att bolaget skulle klara sina likviditetsåtaganden fram till årsskiftet.

Enligt Revisorsinspektionens uppfattning var de nu angivna förhållandena sådana att det förelåg en sådan väsentlig osäkerhetsfaktor som avses i ISA 570. Några upplysningar om detta lämnades inte i årsredovisningen. Detta borde ha föranlett A-son att i sina kontakter med styrelsen verka för att sådana upplysningar lämnades och att, om upplysningarna då tillfördes årsredovisningen, i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på dessa. Om några upplysningar inte lämnades i årsredovisningen, skulle han i stället i revisionsberättelsen ha uttalat sig med reservation eller avvikande mening. Genom att inte göra något av detta har han åsidosatt god revisionssed.

## 5 Sammanfattande bedömning och val av disciplinär åtgärd

Revisorsinspektionen har funnit flera brister i A-sons revision. Hans granskning av värderingen av de amerikanska fastigheterna har för båda de aktuella räkenskapsåren varit otillräcklig. Inte heller hans granskning av värderingen av fordringar hos koncernföretag har varit tillräcklig, såvitt gäller räkenskapsåret 2022. Han har, avseende räkenskapsåret 2022, inte vidtagit tillräckliga åtgärder rörande bolagets möjligheter till fortsatt drift.

A-son har i de nu nämnda avseendena åsidosatt sina skyldigheter som revisor och ska därför meddelas en disciplinär åtgärd. Det som ligger honom till last är allvarligt, särskilt med beaktande av att han för båda räkenskapsåren har saknat grund för att tillstyrka ett fastställande av koncernens resultat- och balansräkningar. Han ska därför, med stöd av 32 § andra stycket revisorslagen (2001:883), ges en varning.

Ärendet har avgjorts av Revisorsinspektionen genom Tillsynsnämnden för revisorer. I beslutet har deltagit f.d. justitierådet Sten Andersson, ordförande, hovrättsrådet Jacob Aspegren, vice ordförande, redovisningsexperten Sofia Bildstein-Hagberg, seniora rådgivaren Sophie Degenne, auktoriserade revisorn Peter Ek, professorn Henrik Nilsson och auktoriserade revisorn Anneli Pihl. Vid ärendets slutliga handläggning har i övrigt avdelningsdirektören Philip Lagerling och revisionsdirektören Eva Melzig, som har föredragit ärendet, varit närvarande.

Sten Andersson

Eva Melzig

Hur man överklagar, se bilaga.