

examensarbete

Våren 2010

Sektionen för Hälsa och samhälle
Företagsekonomi

Förvaltningsfastigheter

- Krisens påverkan på värdering

Författare

Sophie Olsson

Petra Vollenweider

Handledare

Bengt Göransson

Examinator

Stig Westerdahl

Förord

Efter flera veckors arbete presenterar vi stolt vår uppsats. Det har varit intressant att få göra en större djupdykning inom det företagsekonomiska ämnet.

Vi vill börja med att tacka vår handledare Bengt Göransson för bra tips och vägledning. Vi vill även tacka våra opponenter som hjälpt oss under arbetets gång.

Vi vill framföra ett stort tack till våra respondenter på Deloitte AB, Ernst & Young AB, Grant Thornton AB samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB för Er tid och trevligt bemötande. Utan Er skulle vi inte haft möjlighet att skriva denna uppsats.

Till sist vill vi tacka alla som på ett eller annat sätt varit inblandade i vårt uppsatsarbete.

Kristianstad, oktober 2010

Sophie Olsson

Petra Vollenweider

Sammanfattning

Författare: Sophie Olsson och Petra Vollenweider

Handledare: Bengt Göransson

Titel: Förvaltningsfastigheter - Krisens påverkan på värdering

Ämnesord: Förvaltningsfastigheter, RR 24, IAS 40, verkligt värde, anskaffningsvärde, kris

Bakgrund och inledning: Under våren 2007 gick ett flertal bostadsbanker i USA i konkurs på grund av ekonomiska problem. När sedan även investmentbanken Lehman Brothers gick i konkurs hösten 2008 skapade detta en förtroendekris som spred sig över hela världen. Eftersom det var bolånemarknaden i USA som utlöste krisen har vi valt att titta närmre på förvaltningsfastigheter. De företag som innehar förvaltningsfastigheter kan värdera dem till antingen verkligt värde eller anskaffningsvärde. Vilken värderingsprincip som används beror på om företagen är noterade eller icke noterade. Med bakgrund av detta lyder uppsatsens problemformulering; *”Givet en global finanskris, hur påverkas förvaltningsfastigheters värde i sig och har valet av värderingsprincip betydelse för fastställande av värdet?”*

Syfte: Syftet är att kunna förklara om och varför olika värderingsprinciper ger olika resultat (värden) på förvaltningsfastigheter.

Metod: Uppsatsen har gjorts med en kvalitativ studie. Information till den empiriska studien har samlats in med hjälp av personliga semistrukturerade intervjuer. Respondenterna bestod utav fyra revisorer samt en fastighetsvärderare. De representerar fyra olika revisionsbyråer, där fastighetsvärderaren och en av revisorerna kommer från samma byrå. Resultatet från intervjuerna sammanställs i ett empiriskt kapitel samt analyseras med bakgrund mot den teoretiska genomgången. Utifrån analysen dras sedan slutsatser.

Slutsatser: En förvaltningsfastighets värde påverkas i en global finansiell kris beroende på vilken värderingsprincip som tillämpas. Värderas förvaltningsfastigheten till verkligt värde förändras dess värde med dess marknadsvärde. Sker värderingen till anskaffningsvärde måste det vara en varaktig och väsentlig värdeförändring för att förvaltningsfastighetens värde skall ändras. Båda värderingsprinciper tillämpar fortlevnadsprincipen, men försiktighetsprincipen tillämpas bara av anskaffningsvärdeprincipen.

Abstract

Author: Sophie Olsson and Petra Vollenweider

Supervisor: Bengt Göransson

Title: Investment Property - crisis' impact on the valuation

Keywords: Investment Property, RR 24, IAS 40, fair value, acquisition value, crisis

Background and Introduction: In the spring of 2007 many mortgage banks in the US suffered from financial problems eventually leading to their bankruptcy. Then in the autumn of 2008 the investment bank Lehman Brothers became bankrupt and a confidence crisis spread throughout the world. Since it was the U.S. mortgage market that triggered the crisis, we have chosen to look more closely at investment properties. Companies holding investment properties can value them at either fair value or acquisition value. What principle is used depends on whether companies are listed or unlisted. With this background, reads the essay problem, *"Given a global financial crisis, what impact has value on investment property itself and what choice of valuation principle is relevant to determine its value?"*

Purpose: The purpose is to explain whether and why different valuation principles yield different results (values) on investment properties.

Method: The essay has been made through a qualitative study. Information on the empirical study was collected through personal semi-structured interviews. Respondents consisted of four auditors and one real estate appraisers user from four different accounting firms. The results of the interviews have been compiled into an empirical chapter, and analyzed with focus on the theoretical chapter. The analysis is followed by our conclusions.

Conclusions: The value of an investment property is affected in a global financial crisis, depending on the valuation principle applied. Investment property valued at fair value has a value change connected to its market value, but if valued with acquisition value change is only seen if there is a lasting and significant value change. Both measurement principles apply the method of going concern, but the precautionary principle can only be applied to the acquisition value principle.

Ordlista

ABL	Aktiebolagslagen
EU	Europeiska Unionen
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
Nettoförsäljningsvärde	Det pris en tillgång beräknas uppnå vid försäljning efter avdrag för avvecklingskostnader och försäljningskostnader. (FAR, 2009)
Nyttjandevärde	Nuvärdet är företagets framtida uppskattade betalningsströmmar då tillgången används. I nuvärdet ingår det ett restvärde i nyttjandeperiodens slut. (FAR, 2009)
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
RR 24	Redovisningsrådets Rekommendation, Förvaltningsfastigheter
ÅRL	Årsredovisningslagen

Innehållsförteckning

1 Inledning	8
1.1 Bakgrund	8
1.2 Problemformulering.....	10
1.3 Syfte.....	11
1.4 Forskningsfrågor.....	11
1.5 Disposition.....	12
2 Metod	13
2.1 Datainsamlingsmetod	13
2.2 Urval	14
2.3 Intervjuguide.....	15
2.4 Genomförandet	16
3 Teoretisk genomgång	17
3.1 Vad är redovisning.....	17
3.2 Redovisningsprinciper	18
3.2.1 Försiktighetsprincipen	18
3.2.2 Fortlevnadsprincipen.....	18
3.3 Värdering	20
3.4 Verkligt värde	20
3.4.1 Definitioner	20
3.4.2 Reglering.....	21
3.4.3 Svårigheter med att få fram verkliga värden.....	21
3.5 Förvaltningsfastigheter	22
3.5.1 Definition av förvaltningsfastigheter	22
3.5.2 Förvaltningsfastigheters tidigare klassificering	23
3.5.3 Historien bakom uppkomsten av IAS 40-Förvaltningsfastigheter	23
3.5.4 IAS 40-Förvaltningsfastigheter.....	24
3.6 Finansiella kriser.....	27
3.7 Sammanfattning av den teoretiska genomgången	29
4 Presentation av empirisk data	30
4.1 Introduktion	30
4.2 Respondenternas svar	30
4.3 Sammanfattning av den empiriska undersökningen	35

5 Analys	36
5.1 Definitionerna	36
5.1.1 Verkligt värde	36
5.1.2 Förvaltningsfastigheter	36
5.1.3 Global finansiell kris.....	37
5.2 Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?	38
5.2.1 Sammanfattning av `Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?´	39
5.3 Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip? .	39
5.3.1 Tillämpning.....	39
5.3.2 Värderingsprinciper	39
5.3.3 Det finns svårigheter med värdering av förvaltningsfastigheter.....	40
5.3.4 Sammanfattning av `Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip?´	40
5.4 Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderingsprinciperna används?	41
5.4.1 Försiktighetsprincipen	41
5.4.2 Fortlevnadsprincipen.....	41
5.4.3 Sammanfattning av `Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderings- principerna används?´	42
6 Slutsatser	43
6.1 Svar på forskningsfrågor	43
6.2 Självkritik	44
6.3 Framtida forskning	44
Källförteckning.....	45
Bilaga 1	

1 Inledning

Allting har en bakgrund och likaså denna uppsats. Uppsatsen har sin utgångspunkt i den senaste globala ekonomiska krisen. Detta inledande kapitel kommer att behandla bakgrunden, problemformulering, syfte och forskningsfrågor. Avslutningsvis beskrivs den fortsatta dispositionen av uppsatsen.

1.1 Bakgrund

Nationalencyklopedin definierar den ekonomiska termen kris såsom ”en plötslig och djupgående förändring av den relativa balans som råder i det cykliska samhällsekonomiska utvecklingsförloppet” (ne.se, 2010a). Sedan början av 1700-talet har ett dussintal ekonomiska kriser ägt rum enligt Lybeck (1992). En bidragande orsak till att en ekonomisk kris äger rum är enligt Minsky (i Kindleberger, 1999) det egna ekonomiska systemet. En ekonomisk kris kan även uppkomma i situationer såsom i krigsslut och extrema oljeprishöjningar, det vill säga exogena förklaringar. Historiskt sett har spekulatioerna i kriserna varit något färre än de utlösande faktorerna, men det finns en viss koppling mellan dem. En spekulatio är, enligt Lybeck (1992), en strategi på marknaden som kan leda till stora vinster men också förluster. De spekulatioobjekt som Kindleberger (1999) nämner är bland annat industrilån, värdepapper och utländsk valuta.

Lybeck (2009) skriver att under våren 2007 fick flera bostadsbanker i USA ekonomiska svårigheter och ett flertal bostadsbanker gick i konkurs. En orsak till detta var de så kallade subprime-lånen. Lånen var, enligt de Vylder (2009), utformade på ett sådant sätt att det var svårt för låntagarna att inse hur stora riskerna var. Säkerhet för lånen var i stort sett endast bostaden. Enligt Bäckström & Forsell (2008) är subprime-lånen en amerikansk företeelse som inte har någon motsvarighet på den svenska lånemarknaden. Lybeck (2009) skriver även att en annan bakomliggande och bidragande orsak i den senaste krisen, med start 2008, var att den amerikanska ekonomin under en längre tid tillät en stigande belåningsgrad och att deras ekonomi karakteriserats av obalanser. Inte nog med detta, på marknaden för bostadsfinansieringen rådde det välkända brister i regleringen. Hela situationen ledde bland annat till att investmentbanken Lehman Brothers gick i konkurs ett år senare, det vill säga hösten 2008. Detta skapade en förtroendekris som spreds över hela världen.

Sverige drabbades också av krisen, trots att landet inte hade visat på de problem som många andra länder hade (Norgren, 2009). Landets överbelåning, kapitaltillgång och kreditförluster var under kontroll och dessutom var de svenska storbankerna inte i närheten av att gå omkull. Trots detta drabbades Sverige enligt Norgren (2009) av förtroendeproblem, en anledning kan vara den exponering som de svenska bankerna gjorde i bland annat Baltikum. Detta hade en inverkan på hur de svenska bankerna blev riskbedömda av den internationella kapitalmarknaden.

de Vylder (2009) nämner att Sverige tillsammans med några andra länder drabbades hårdare i krisens inledande fas än andra OECD-länder, orsaken var ländernas stora exportberoende. Författaren hävdar dessutom att Sverige inte drabbades alltför hårt av krisen generellt sätt. De bidragande faktorerna var att den svenska bytesbalansen bestod av ett rekordstort överskott, att statsbudgeten varit stabil på överskott de senaste åren samt att den svenska statsskulden var lägre i förhållande till genomsnittet i EU.

En åtgärd såsom en god intern styrning och kontroll möjliggör för företag att förebygga och hantera kriser av olika slag (Norgren, 2009). Enligt FAR (2006) skall företagens revisorer bland annat granska hur företagen använder sig av just den interna styrningen och kontrollen. De nämner även att i krissituationer ökar risken för felaktig redovisning vilket bidrar till att revisorns engagemang och kompetens måste höjas i sådana situationer. Revisorerna blir tvungna att följa upp den löpande redovisningen mycket tätare bland annat för att kunna informera företagen när det blir aktuellt att upprätta en kontrollbalansräkning.

Wallerstedt (2009) hävdar att revisorsrollen har stärkts varje gång lagstiftarna har utrett professionens ställning. Kreugerkraschen på 1920-talet skapade inte bara fokus på revisorns oberoende, utan ledde även till att man enade sig om att revisorer var en viktig institution i samhället samt att deras ställning stärktes. Kreugerkraschen bidrog till att FAR bland annat tog fram de första etiska reglerna för att förhindra en upprepning av en likadan krasch.

Förvaltningsfastigheter är särskilt intressanta att studera, då det var fastigheterna på bolånemarknaden som var anledningen till den senaste finanskrisen, med start 2008. Fastigheter såsom byggnader och mark som genererar hyresinkomster eller värdestegring tillhör förvaltningsfastigheter. Nordlund (2009) skriver att dessa tillgångar inte är lätta att

värdera, med argumentet att det finns ett informationsproblem som behöver lösas för en effektivare marknad.

Från år 2005 redovisas förvaltningsfastigheter efter en ny internationell redovisningsstandard. Bengtsson (2006) skriver att standarden möjliggör för företag med innehav av förvaltningsfastigheter att redovisa dessa till verkligt värde i balansräkningen. Innan redovisades förvaltningsfastigheter till den historiska anskaffningskostnaden med avdrag för årliga planmässiga avskrivningar. Vidare skriver författaren att meningen med den nya standarden och de som utkommit tidigare, är att balansräkningen skall framställa företags verkliga värde på ett bättre sätt. Den nya redovisningsstandard ger till viss del valmöjlighet gällande vilken värderingsprincip, verkligt värde eller anskaffningskostnaden, företagen väljer. Företagen kan bli tvingade att tillämpa anskaffningskostnadsprincipen, till exempel när det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Enligt Marton (2008a) används verkligt värde främst i de fall när marknaden har information för att bestämma det verkliga värdet. Artsberg (2005) skriver att verkligt värde är en värderingsprincip som värderar företagens tillgångar till marknadsvärde på den angivna dagen. Pettersson (2008) förklarar att det är normalt att fastigheters marknadsvärde varierar.

Marknaden för förvaltningsfastigheter har enligt Pettersson (2008) blivit mer försiktig under andra halvan av år 2007. En följd blev att det tog längre tid att genomföra transaktioner. En annan märkbar förändring var att det i samband med att det rådde osäkerhet på marknaden och att det gjorde mindre antal förvärv var att det blev svårare att finansiera nyförvärven.

1.2 Problemformulering

En kris kan uppstå i olika situationer och orsakerna kan variera. I den senaste krisen stod subprime-lånen för att många bostadsbanker gick i konkurs. Merparten av lånen var tagna på bostäder vars låntagare senare fick svårt att betala tillbaka. Revisorns granskningsarbete blir mer väsentligt under kristider då risken för felaktig redovisning ökar. Av de skäl som redovisats i 1.1 är förvaltningsfastigheter särskilt intressant och vi har därför valt att studera dem. Alla företag skall i olika omfattning upprätta en årsredovisning och de företag som innehar förvaltningsfastigheter skall fastställa värdet på dessa. Det kan antingen ske med hjälp av anskaffningsvärdeprincipen eller verkligt värde principen. Vi väljer därför att fokusera vår

undersökning på om dessa värderingsprinciper liknar/skiljer sig åt då det råder en global kris på marknaden samt om det blir en värdeförändring på förvaltningsfastigheten.

Vår problemformulering kan sammanfattas på följande sätt:

Givet en global finanskris, hur påverkas förvaltningsfastigheters värde i sig och har valet av värderingsprincip betydelse för fastställande av värdet?

1.3 Syfte

Det finns en hel del skrivet om ämnena var för sig, värderingsprinciper, globala finansiella kriser och förvaltningsfastigheter. Däremot finns det inte så mycket om hur dessa tre ämnen hänger samman.

Syftet är att kunna förklara om och varför olika värderingsprinciper ger olika resultat (värden) på förvaltningsfastigheter.

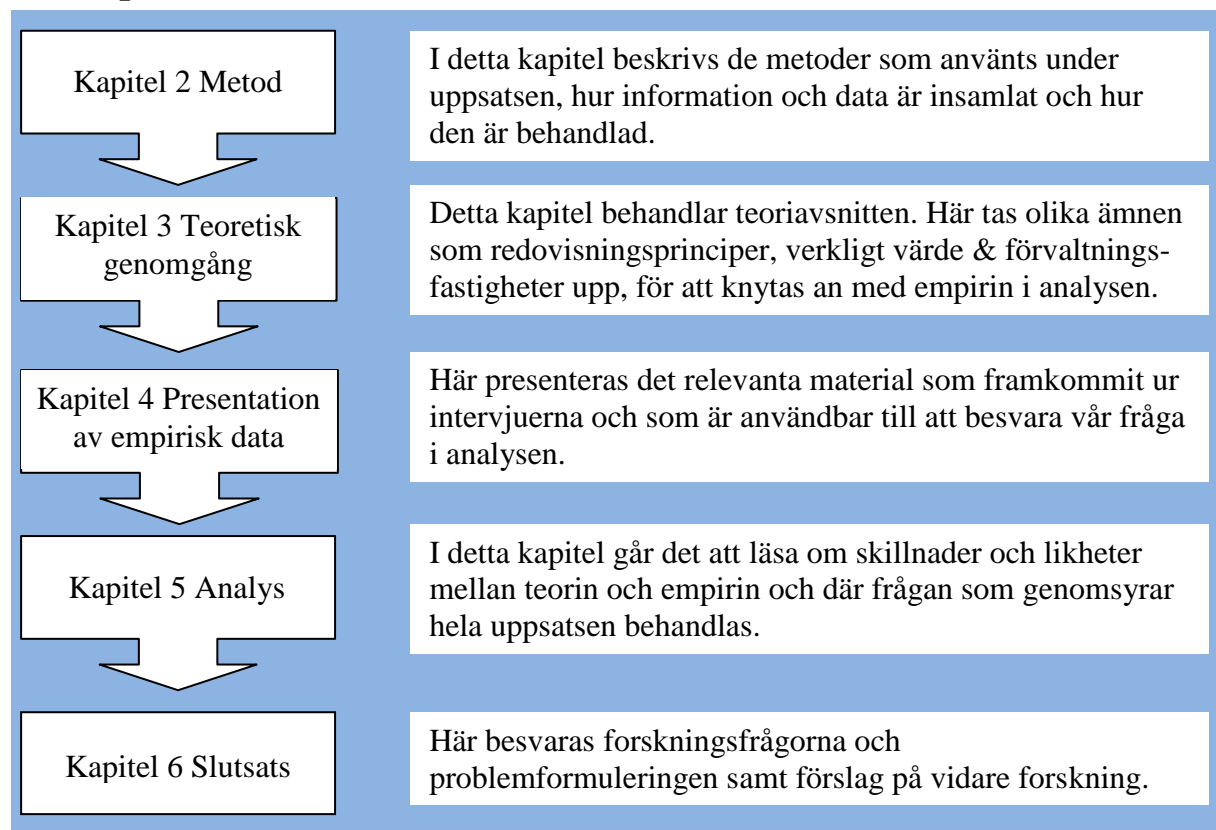
Vi försöker att bekräfta den fakta som finns samt att försöka koppla dem till varandra. Nyttan är att förstå hur ämnena hänger samman.

1.4 Forskningsfrågor

För att uppnå syftet har vi valt några forskningsfrågor till vår hjälp;

- * Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?
- * Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip?
- * Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderingsprinciperna används?

1.5 Disposition



2 Metod

Kapitlet redogör för den arbetsgång varpå uppsatsen är uppbyggd. Motivering till datainsamlingsmetod, urvalet och intervjuguide återfinns i detta kapitel. Avslutningsvis beskrivs genomförandet.

2.1 Datainsamlingsmetod

För att uppnå vårt syfte har vi valt att göra en teoretisk genomgång och en empirisk undersökning. Den teoretiska genomgången har gjorts för att vi ska få information om de olika ämnesområden vi valt att studera närmare. Informationen till den teoretiska genomgången har vi hittat i diverse artiklar, avhandlingar och facklitteratur. Utgångspunkten för den teoretiska genomgången var värderingsprinciper. Det finns ett flertal olika värderingsprinciper och av dessa valde vi att titta närmare på historiskt anskaffningsvärde och verkligt värde, då dessa tillsammans behandlas i några redovisningsrekommendationer/standarder. De tillgångar som är möjliga att värdera till båda värderingsprinciperna är biologiska tillgångar, finansiella instrument samt förvaltningsfastigheter. Utifrån dessa tre valde vi att koncentrera oss på förvaltningsfastigheter eftersom det var bostäder och fastighetslån som stod för att det utbröt en finansiell kris under 2008. Med anledning av den rådande krisen föll det sig naturligt att även titta närmare på ämnesområdet finansiell kris.

Efter att vi tagit reda på vad verkligt värde, förvaltningsfastighet och global kris är för något gjordes det en empirisk undersökning som belyste dessa tre ämnesområdena. Den empiriska undersökningen valde vi att göra för att få fram aktuellt material hur värdering av förvaltningsfastigheter sker i samband med en kris.

Det finns olika metoder på hur en undersökning kan genomföras. En undersökning kan bestå av olika varianter av enkäter, intervjuer och observationer. Att genomföra en observation anser vi inte kunna genomföras med anledning av ämnesval samt att det inte går att fråga efter bakomliggande orsaker. Den andra möjligheten är att genomföra enkätundersökning, men vi avstod från detta då vi var ute efter ett kvalitativt svar samt att det är svårt att ställa konkreta frågor som omfattar ämnena utan att det kan bli missförstånd. Därav valde vi att genomföra undersökningen i intervjuform. (Christensen m.fl., 2001)

En intervju kan genomföras på olika sätt, bland annat genom en personlig intervju, fokusgrupp och påstana intervjuer. En personlig intervju genomförs med en respondent i taget till skillnad från fokusgrupp, då en hel grupp respondenter intervjuas samtidigt. En påstana intervju kännetecknas av att respondenterna intervjuas på en plats där det är mycket människor i rörelse, exempelvis utanför en butik. (Christensen m.fl., 2001)

Vi valde att genomföra personliga intervjuer då dessa ger en direkt kommunikation med respondenterna, det vill säga att det kan föras en dialog, oklarheter kan redas ut från båda sidor och följdfrågor kan ställas. Anledningen till att vi valde bort fokusgrupper och påstana intervjuer är att vi är ute efter specifik kunskap och erfarenhet hos respondenterna samt att vi ville komma åt grundliga svar. Intervjuerna var av semistrukturerad karaktär, vilket innebär att man har en intervjuguide till hands som behandlar några olika teman och frågor. Intervjuerna resulterade i kvalitativ data, som beskriver problematiken i ämnet. (Christensen m.fl., 2001)

2.2 Urval

En förutsättning för att möjliggöra en empirisk undersökning är att det finns respondenter som är villiga att ställa upp och hjälpa oss. Vi valde att ta kontakt med revisorer som har någon sorts erfarenhet av förvaltningsfastighet framför andra yrkesgrupper såsom ekonomichefer, kreditgivare eller analytiker. Revisorerna skall i revisions-sammanhang säkerställa bolagets tillgångar och skulder samt att balansposterna är korrekt värderade. Eftersom de skall säkerställa att balansposterna är korrekt värderade anser vi att de har kunskap om hur olika värderingsprinciper förändras och framförallt hur värderingen påverkas av att det är en global kris på marknaden. Respondenterna representerar revisionsbyråerna Deloitte AB, Ernst & Young AB, Grant Thornton AB samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Vårt ursprungliga urval var inriktat på de fyra största revisionsbolagen i Sverige då vi trodde att de skulle ha mer resurser och erfarenhet om värdering av förvaltningsfastigheter. För att få material att arbeta med hade vi som mål att ha minst fyra respondenter representerande fyra olika revisionsbyråer. Malmö är den största staden i Skåne och ligger nära Köpenhamn och därmed finns större chans att det finns mer erfarenhet i ämnet på revisionsbyråer belägna här.

2.2.1 Processen att få fram representativa respondenter

Vi såg det som ett problem att få tag i respondenter med anledning av att revisorer är upptagna med bokslut och deklaraionsarbete såhär års. Vi började med att skicka ut e-post till kontoren i Malmö, tillhörande de fyra största revisionsbolagen i Sverige. E-posten innehöll en förfrågan om de kunde hjälpa oss och samtidigt efterfrågade vi respondenter med erfarenhet av förvaltningsfastigheter. Responsen på e-posten var inte bra, vi fick två svar men det utmynnade endast i en intervju. Revisionsbyrån hade två personer som ville prata med oss, en revisor och en fastighetsvärderare. Detta innebar att det var två respondenter från en och samma byrå. Då responsen var liten provade vi att ringa dem istället och detta gav oss en respondent. Vi provade sedan att skicka e-post till dem via andra kontor i Skåne och detta resulterade i att vi fick ytterligare en respondent. Målet var att ha minst fyra respondenter att prata med och gärna från fyra olika revisionsbyråer, så vi tog även kontakt med ett par mindre revisionsbyråer i Skåne via telefon. Det resulterade i att vi fick ytterligare en respondent. Det hela resulterade i att vi hade fem respondenter från fyra revisionsbyråer, alltså två respondenter från en och samma byrå.

För att uppnå syftet och ge svar på forskningsfrågorna anser vi att det är en bonus (tillgång) att en av respondenterna är fastighetsvärderare. Det kan tyckas, ur ett procentuellt perspektiv, att två respondenter från samma byrå kan påverka mer än de övriga. Vi ser det inte så, med anledningen av att respondenterna från denna byrå har olika titlar. Den ena är auktoriserad revisor och den andre är auktoriserad fastighetsvärderare och därmed har alla auktoriserade revisorer lika stor påverkan. Fastighetsvärderarens information och synpunkter ser vi som en ren bonus i detta sammanhang.

2.3 Intervjuguide

Intervjuerna genomfördes som en semistrukturerad intervju och till vår hjälp hade vi en intervjuguide med några olika teman, se bilaga 1. Den semistrukturerade intervjumetoden ger respondenterna möjlighet att prata fritt om ämnet. Intervjuguiden består av kvalitativa frågor; öppna frågor som tillsammans med en del följdfrågor kan ge ett mer heltäckande svar på frågorna. För att sammanställa vår intervjuguide utgick vi från våra forskningsfrågor vilket utmynnade i ämnesområdena; redovisningsprinciper, värderingsprinciper, förvaltningsfastigheter och globala finansiella kriser. För att få användbar information till den empiriska undersökningen underlättas det om frågorna till detta avsnitt grundar sig i den teoretiska genomgången. Intervjuguiden består förutom bakgrundsfrågor av två teman; kris samt

förvaltningsfastigheter och verkligt värde. Teman i intervjuguiden grundar sig i våra forskningsfrågor och de skall hjälpa till att besvara vår problemformulering.

Bakgrundsfrågorna ställdes för att få en bild av respondenterna. Genom att ta reda på respondenternas titel, hur länge de varit verksamma samt deras inriktning, fick vi reda på deras erfarenhet. Respondenternas erfarenhet kan speglas av svaren på frågorna och även ge tyngd i analysen. Valet att ta med frågor om kris grundar sig i den senaste krisen, med start hösten 2008, för att få en uppfattning om när och hur respondenterna märkte av krisen. Förvaltningsfastigheter och verkligt värde är det andra temat med frågor som intervjuguiden behandlar, med anledning av att dessa två ämnesområden är väsentliga för att besvara uppsatsens huvudfråga. Frågorna rörande förvaltningsfastigheter bygger på att förstå hur de olika standarderna tillämpas i redovisningen samt vilka värderingsprinciper som tillämpas vid värdering av förvaltningsfastigheter. Det andra ämnesområdet, verkligt värde, togs upp för att ta reda på om värderingsprincipen förändras i krissituationer. Utöver dessa två ämnesområden togs det även upp lite om redovisningsprinciper i syfte att reda ut vilka redovisningsprinciper som är väsentliga vid värdering av förvaltningsfastigheter.

2.4 Genomförandet

Intervjuerna genomfördes på en förutbestämd tid på den revisionsbyrån där respondenten fanns. Fördelen är att respondenterna inte behöver lägga tid på att ta sig någonstans. Respondenterna fick ta del av intervjuguiden om så önskades inför mötet för att kunna förbereda sig. Efter godkännande av respondenterna spelades intervjuerna in på band, endast i syfte att säkerställa informationen. Respondenterna tillfrågades om hur anonyma de ville vara och efter att vi haft samtliga intervjuer beslutade vi att endast skylta med byråns namn, men inte med personnamn då några av respondenter ville vara anonyma. Svaren från intervjuerna kan endast kopplas till vilken byrå som sagt vad. Intervjuerna genomfördes på cirka 40 minuter per respondent och de var öppna och villiga att svara på våra frågor. Intervjusvaren gav oss material att arbeta med. Materialet sorterades genom att endast den information som var väsentlig plockades ut. Den väsentliga informationen sammanställdes kortfattat under respektive fråga från intervjuguiden.

3 Teoretisk genomgång

I detta kapitel tas relevanta teoriavsnitt upp. Kapitlet inleds med ett avsnitt om 'vad är redovisning' där beskrivs vad redovisningen används till. Nästa avsnitt är 'redovisningsprinciper' som behandlar väsentliga redovisningsprinciper. 'Värdering' tar ur ett vitt perspektiv upp vad värdering är och 'verkligt värde' beskrivs ur ett brett perspektiv. Näst sista avsnittet behandlar 'förvaltningsfastigheter' och här smalnar ämnet in och beskriver tillämpning och värderingsprinciper. Avslutningsvis behandlas 'finansiell kris' och hur en sådan uppstår.

3.1 Vad är redovisning

Enligt Falkman (2001) är redovisning indelad i två delar; intern- och externredovisning. Den interna redovisningen är till för interna beslutsfattare medan den externa redovisningens syfte är att ge information om företaget till intressenter som inte har direkt inblick. I denna uppsats ligger fokuset mer på den externa redovisningen.

Falkman skriver att den externa redovisningen är lagstiftad till skillnad från den interna redovisningen. Externredovisningen kan ses som ett system som har i uppgift att mäta, värdera, registrera och rapportera affärstransaktioner. Systemet utgör den praktiska beståndsdelen i externredovisning. Givetvis består externredovisningen av fler beståndsdelar såsom användningen av information från redovisning samt normering av redovisning.

Enligt Falkman styrs innehållet i praxis av de regler, rekommendationer och lagar som tillsammans utgör redovisningens normering. Överst i hierarkin finns de tvingande lagarna som utgör gränserna för redovisningens innehåll. Exempel på tvingande lagar är bokföringslagen (BFL), årsredovisningslagen (ÅRL) samt aktiebolagslagen (ABL). I nästa nivå återfinns olika rekommendationer utgivna av redovisningsrådet och bokföringsnämnden. Författaren förklarar att bokföringsnämndens huvuduppgift är att utfärda rekommendationer i sådana frågor som är relaterat till enkla bokföringsproblem. Redovisningsrådet utfärdar i sin tur rekommendationer som behandlar värderings- och rapporteringsfrågor. Denna normering inom redovisning engagerar inte bara normgivande och lagstiftande organ, utan även de som kontrollerar att det efterföljs, det vill säga revisorerna.

För de som håller på med redovisning skall ha hjälp att vara konsekventa och få redovisningen att följa samma mönster mellan åren finns det olika principer att tillämpa.

3.2 Redovisningsprinciper

Inom redovisningen används olika principer för att ge användaren en vägledning. Med detta är det inte sagt att principerna är detaljreglerande för hur en specifik affärshändelse kan redovisas (Nilsson, 1999). Nedan följer två viktiga redovisningsprinciper som används inom redovisningen: försiktighetsprincipen och fortlevnadsprincipen.

3.2.1 Försiktighetsprincipen

Smith (2006) skriver att försiktighetsprincipen är en princip inom redovisning som tar upp hur tillgångar och skulder skall värderas. Principen innebär att tillgångar och intäkter skall värderas lågt medan skulder och kostnader skall värderas högt. Om man står inför två olika sorters värden på en tillgång bör man välja den lägsta och gäller det skulderna bör det högsta väljas. Detta gör att det egna kapitalet och företagets likvida medel inte äts upp av utdelningar av vinster som aldrig funnits.

Anledningen till att försiktighetsprincipen en gång uppstod var enligt Nilsson (1999) att borgenärerna till företag behövde skydd för sina utestående fordringar. Principen kan ge oönskade effekter för andra intressentgrupper, i form av att tillgångarna och skulderna samt intäkterna och kostnaderna inte behandlas på samma sätt. I och med att värderingarna skiljer sig åt blir redovisningens relevans, jämförbarhet och tillförlitlighet nedsatt, främst i avseende av investeringsbeslut.

Sterling (1967) (i Artsberg, 1992) hävdar att försiktighetsprincipen är redovisningens mest fundamentala princip och anser den som en dominerande kraft inom redovisningen i jämförelse med bokförings historiska kostnader. Artsberg (1992:101) anser att historiska kostnader kan förklaras på två sätt. Det ena sättet är *”som ett uttryck för önskan om en försiktig redovisning”* och det andra är *”som ett uttryck för önskan att ha värden som uppfyller höga krav på reliabilitet”*.

3.2.2 Fortlevnadsprincipen

Fortlevnadsprincipen kännetecknas av det engelska uttrycket *”going concern”* som enligt Nilsson (1999) i redovisningssammanhang innebär att företagen kommer att leva i

överskådlig framtid. Artsbergs (1992) tolkning av Sterling (1968) är att fortlevnadsprincipen är den viktigaste principen i redovisning.

Nilsson (1999) menar att tillgångarnas värde är mycket svåra att bestämma, inte bara vid anskaffningstidpunkten utan även när en försäljning sker. Trots detta måste det bestämmas vilket belopp som skall användas. Författaren hävdar att ifall fortlevnadsprincipen inte hade existerat skulle företagen vara tvungna att värdera hela balansräkningen till nettoförsäljningsvärdet, på balansdagen. Detta skulle ge svårhanterade periodiseringar och tillgångar som exempelvis specialutrustning skulle få konsekvenser då de troligen inte har något värde för andra företag.

För att ett företag ska leva vidare måste företaget enligt Artsberg (2005) behålla sina tillgångar inom företagets ramar. Det innebär exempelvis att periodens resultat måste stanna kvar inom företaget, det bör inte delas ut till aktieägare eller bli bortskattat, i den mån det behövs för att bevara företagets produktionskapacitet. Genom att värdera tillgångarna till förväntade nyanskaffningsvärden, stannar tillgångarna i företaget och ger möjlighet till att företaget fortsätter leva.

Enligt Nilsson (1999) har fortlevnadsprincipen en mycket stor betydelse för yrkesgrupper som revisorer när det görs en bedömning av balansräkningen. Det visade sig tydligt under finanskrisen i början av 1990-talet. Tvivlade revisorn under denna period av någon anledning på företagets överlevnad skrevs en oren revisionsberättelse där fastighetsvärdena ifrågasattes. Detta kunde leda till att externa bedömare kunde förmoda att företaget var på obestånd och därmed återkräva sina fodringar. Skulle revisorerna däremot ha skrivit en ren revisionsberättelse, därmed bedömt att värdena var riktiga, skulle det ha lett till att bolaget kunde klara sig igenom finanskrisen.

3.2.3 Sammanfattning av principdiskussionen

Både fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen anses vara två viktiga redovisningsprinciper. De olika principerna har sina funktioner i redovisningen och dessa tillämpas då de är av betydelse. De nämnda redovisningsprinciperna är också till för att man skall kunna jämföra företagets redovisning över åren. Ett exempel är att en värdering sker på liknande sätt från år till år.

3.3 Värdering

Artsberg (2005) skriver att på balansdagen skall de olika balansposterna värderas och inom redovisningen förekommer några olika värderingsgrunder. I ramverkdokumentet som är en del av IASCs regelbok, som Jönsson Lundmark (1999) skriver om, tas det upp fyra ansatser; anskaffningsvärdet, nukostnad, försäljningsvärdet och nuvärdet. Utöver dessa tar olika IAS också upp andra värderingsansatser såsom; återanskaffningsvärdet, marknadsvärdet, nettoförsäljningsvärdet och verkligt värde. IASC är föregångaren till dagens IASB och är nu, enligt Artsberg (2005), en partssammansatt organisation istället för en renodlad expertorganisation. Westermark (2005) förtydligar att IASB ger ut redovisningsstandarder under namnet IFRS och att IAS är standarden till föregångaren IASC. Tabell 1 visar på hur detta hänger samman.

Tabell 1 Utveckling av internationella redovisningsstandarder.

År	1973-2001	2001-
Normering	<i>IASC</i>	<i>IASB</i>
Standarder	<i>IAS</i>	<i>IFRS</i>

Artsberg (2005) förklarar att anskaffningsvärdet är ett historiskt värde som tillsammans med utförsäljningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet bestäms vid bokslutstidpunkten, det i tiden aktuella värdet. Däremot beräknas nuvärdet med hänsyn till framtida förväntningar och kan väljas att diskontera eller inte. En annan värderingsprincip som författaren tar upp är verkligt värde, som brukar approximeras till marknadsvärde. De normer som reglerar en viss fråga beskriver hur verkligt värde skall beräknas för de olika poster den berör.

3.4 Verkligt värde

Både det engelska uttrycket ”fair value” och den svenska översättningen verkligt värde är enligt Jönsson Lundmark (1999) flertydigt. Artsberg (2005) skriver att värderingen till verkligt värde har både för- och nackdelar. Verkligt värde gör det lättare att bland annat jämföra olika företag och att bedöma framtida kassaflöden. Några nackdelar med verkligt värde är att det ger större resultatsvängningar och att försiktighetsprincipen överges. Första avsnittet berör definitionen av vad verkligt värde är, följt av reglering och avslutningsvis problematiken om att få fram det verkliga värdet.

3.4.1 Definitioner

I Smiths bok *Redovisningens språk* (2006:57) definieras verkligt värde:

”av en tillgång avses marknadsvärdet på en väl fungerande marknad”

Redovisningsrådets definition av verkligt värde i RR 24 punkt fyra lyder (FAR, 2009:1513):

”Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång eller en skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs”

RR 24 är en rekommendation som beskriver hur redovisningen av förvaltningsfastigheter skall ske. Ordet kunniga i definitionen ovan förklaras i punkt 32. Den syftar till att både säljare och köpare skall ha tillräcklig information om fastigheten, dels om hur det ser ut nu samt hur det ser ut med marknadsvärdet på balansdagen. Vidare förklaras innebörden av att parterna är oberoende av varandra under punkt 36. Det åsyftas att parterna inte har ett sådant intresse att skapa ett gemensamt pris som är kännetecknade för just den marknaden.

3.4.2 Reglering

Enligt ÅRL skall företag upprätta årsredovisning på ett överskådligt sätt och enligt god redovisningssed. Årsredovisningen skall ge en rättvisande bild av företagets resultat med hjälp av resultaträkning, balansräkning och noter. I ÅRL behandlas värderingsregler och bestämmelserna kring vilka företag som får ta upp förvaltningsfastigheter, biologiska tillgångar och andra materiella tillgångar till verkligt värde. Tillgångarnas upptagande till verkligt värde får endast ske då det är förenligt med ÅRL 2 kapitlet 2 och 3 §§. Det innebär att årsredovisningen är upprättad på ett överskådligt sätt, enligt god redovisningssed samt att den ger en rättvisande bild av företaget. Företagen som får tillämpa verkligt värde på ovannämnda tillgångar måste antingen upprätta koncernredovisningen enligt Europaparlamentets och rådets förordning, (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder, eller *”företag vars andelar eller skuldebrev är upptagna till handel på en reglerad marknad”* (FAR 2009:406). Vidare nämns att det verkliga värdet skall värderas till marknadsvärde samt att värdering till verkligt värde endast får ske då företagens samtliga tillgångar värderas på samma sätt inom samma kategori. (FAR, 2009)

3.4.3 Svårigheter med att få fram verkliga värden

Marton (2008b) skriver i en artikel i tidskriften Balans att det verkliga värdet är marknadsvärdet på balansdagen. Det är dock inte alltid så enkelt att bestämma det verkliga värdet och enligt författaren förekommer det kritik mot just detta.

Marton (2008b) hävdar att forskningen inom området visar att det är komplicerat att ta fram redovisningsregler som ger stabila och objektiva värden i balansräkningen. Det gäller främst företag som tillämpar verkligt värde, eftersom det kräver många antaganden. Ett annat problem är enligt författaren att de interna kontrollsystemen oftast inte kan hantera den information som krävs för att beräkna det verkliga värdet. Författaren skriver även att det kan vara svårt för revisorerna att sätta sig in i samt utvärdera värderingsprinciper i samband med revisionen, men det ges inga motiv. Marton (2008b) hävdar avslutningsvis att problemet med att tillämpa verkligt värde engagerar en del forskare.

3.4.4 Sammanfattning av verkligt värde diskussionen

Det finns både för- och nackdelar med att värdera tillgångar till verkligt värde. En fördel är att värdering till verkligt värde ger direkt jämförbara siffror. En nackdel är att det blir större resultatsvängningar mellan flera år. En annan nackdel är att värderingsprincipen kräver många antaganden innan man får fram det rätta värdet. Förvaltningsfastigheter är ett område som tillämpar denna värderingsprincip, vilket kommer att behandlas i kommande avsnitt.

3.5 Förvaltningsfastigheter

Tidigare redovisades fastighetsinnehav enligt Bengtsson (2006) till den historiska anskaffningskostnaden med justering för gjorda av- och nedskrivningar. Nu kan förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

I detta avsnitt behandlas definitionen av förvaltningsfastigheter, hur resonemanget kring förvaltningsfastigheter som förts under åren, hur IAS 40 uppkom samt vad den säger om förvaltningsfastigheter.

3.5.1 Definition av förvaltningsfastigheter

I redovisningsrådets rekommendation RR 24 under fjärde punkten kan definitionen på förvaltningsfastigheter utläsas (FAR, 2009:1513);

”Förvaltningsfastigheter är fastigheter (mark eller byggnad - eller del av byggnad - eller båda) som innehas (av ägaren eller av leasetagare om leasingavtalet klassificeras som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för

- *användning i företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor och tjänster eller för administrativa ändamål*
- *försäljning i den löpande verksamheten.”*

3.5.2 Förvaltningsfastigheters tidigare klassificering

Enligt Artsberg (2005) är det vanligtvis inget problem att klassificera företagens tillgångar, och de normer som är satta efterföljs av företagen. Däremot har klassificeringen av förvaltningsfastigheter förr varit en huvudfråga för företag med denna tillgång samt att normgivarna har haft bekymmer med det. Anledningen var att företag som hade förvaltningsfastigheter kunde redovisa dessa som omsättningstillgångar. Detta innebar att det kunde skapas en portföljvärdering där upp- och nedskrivningar kunde kvittas mot varandra. I och med att förvaltningsfastigheter klassificerades som omsättningstillgångar gjordes inga avskrivningar. Enligt Artsberg (2005) fanns det företag som stred mot ÅRL. Det var när företagen lät bli att göra avskrivningar då förvaltningsfastigheter hade klassificerats till anläggningstillgångar.

Med anledning av detta problem, skriver Artsberg (2005) att redovisningsrådets akutgrupp i slutet av 1990-talet tog upp problemet. De föreslog att förvaltningsfastigheters klassificering till omsättningstillgångar skulle begränsas till de förvaltningsfastigheter som är avsedda att säljas förutsatt att försäljningen sannolikt kommer att äga rum.

3.5.3 Historien bakom uppkomsten av IAS 40-Förvaltningsfastigheter

Bengtsson (2006) skriver att den 19 juli 2002 kom Europaparlamentet och rådets förordning (EG) nr 1606/2002. Den handlar om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Det framgår ur denna förordning att direktiv som tidigare år antagits även riktar sig mot noterade företag. Författaren skriver även att detta ledde till att EU beslutade att från och med den förste januari 2005 skall alla noterade företag upprätta koncernredovisningen enligt internationella redovisningsstandarderna IAS. Det framgår även ur förordningen att EU bara har accepterat de regler som finns nu och inte de regler som komma skall. Men däremot får bara reglerna accepteras om de inte går emot några andra regler med antagna principer. En regel som EU och Sveriges Riksdag accepterat från och med förste januari 2005 är regeln om IAS 40-Förvaltningsfastigheter. Tanken bakom denna standard är hur förvaltningsfastigheter skall redovisas samt vilka uppgifter som krävs.

Bengtsson (2006) förklarar att värderingsprincipen kring förvaltningsfastigheter upptogs den förste januari 2002 i IAS-standard. Det är dock första gången som IASB har introducerat en redovisningsmodell som tillämpar verkligt värde för icke-finansiella tillgångar. Författaren påstår att det är många som kommenterat att det inte är praktiskt genomförbart att ge en exakt definition av vad som är en förvaltningsfastighet. Därmed anses det inte genomförbart att göra en sådan regel. Av den anledningen utgår IAS 40 från anskaffningsvärdet men tillåter även värdering till verkligt värde. Artsberg (2005) tillägger att de värdeförändringar som uppkommer i samband med verkligt värdevärderingen skall redovisas över resultaträkningen. Om värdering till verkligt värde förs över resultaträkningen slutar det med att resultatet varierar mer.

3.5.4 IAS 40-Förvaltningsfastigheter

Axelman med flera (2003) menar att IAS 40-Förvaltningsfastigheter är fastigheter såsom byggnader och mark som genererar hyresinkomster eller värdestegring genom att de ägs eller leasas. Smith (2006) hävdar att det kan vara en kombination av hyresintäkter och värdestegring. Författaren förklarar även att företagen kan redovisa förvaltningsfastigheter på två sätt; verkligt värde eller anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet skall korrigeras för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Innehar ett bolag mer än en förvaltningsfastighet skall samtliga fastigheter värderas enligt samma värderingsprincip.

Enligt verkligt värde principen skall alla förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt Smith (2006) förutom de fastigheter som är omöjliga att värdera till marknadspris. Axelson med flera (2003) skriver att detta kan vara fallet när det inte finns någon marknad eller det inte är möjligt att göra en värdering utifrån framtida kassaflöden. Om så är fallet skall värderingen istället ske till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Under punkt 56 i IAS 40-Förvaltningsfastigheter går det att utläsa att de företag som väljer att värdera förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde framför verkligt värde skall detta göras i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. (FAR, 2010) Smith (2006) förklarar att företagen dock skall upplysa om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Oavsett om företagen använder sig av verkligt värde principen eller anskaffningsvärdeprincipen skall det verkliga värdet framgå samt hur mycket utav värderingen av verkligt värde som är gjord av oberoende värderingsmän.

Vid fastställande av verkligt värde utgår man från aktuella priser på en aktiv marknad för liknade fastigheter. Smith (2006:189) beskriver de tre metoderna som används för att fastställa värdet;

- *”Man utgår ifrån aktuella priser på en aktiv marknad för fastigheter av annat slag och justerar värderingen med hänsyn till olikheterna mellan dessa fastigheter och företagets egna fastigheter*
- *Man utgår från senaste priser för likartade fastigheter på mindre aktiva marknader och justerar värderingen med hänsyn till förändringar som skett sedan dessa transaktioner inträffade (t.ex. med hjälp av fastighetsprisindex)*
- *Man beräknar nuvärdet av de uppskattade framtida betalningsströmmarna”.*

3.5.5 Förvaltningsfastigheter enligt RR 24

De företag som redovisar förvaltningsfastigheter enligt IFRS tillämpar inte denna rekommendation. I RR 24 Förvaltningsfastigheter finns det regler om hur redovisningen av förvaltningsfastigheter skall ske. När en förvaltningsfastighet förvärvas tas den upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. I anskaffningsvärdet skall transaktionskostnader, till exempel lagfartskostnader, ingå. I punkt 24 står det att efter anskaffningstidpunkten skall det ske en värdering av förvaltningsfastigheter enligt RR 12 Materiella anläggningstillgångar. Det vill säga att värderingen av fastigheterna sker till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Vid tillämpning av RR 24 skall det upplysas om förvaltningsfastighetens verkliga värde. Värderingen till verkligt värde saknar dock tillämpning som i IAS 40. (FAR, 2009)

I punkten 27 i RR 24 skrivs det att marknadsvärdet oftast är det verkliga värdet. Ett bra sätt att bestämma verkligt värde på är genom att jämföra med liknade fastigheter i samma rådande skick, läge och som dessutom är föremål för andra hyresavtal, vilket framgår i punkt 37. Vid fastställandet av verkligt värde enligt punkt 28 bortses transaktionskostnader som skulle ha uppkommit i samband med avyttring. Vidare i punkt 29 förklaras att verkligt värde skall fastställas på balansdagen, varken tidigare eller senare. Anledningen till detta hittas under punkt 30 där det förklaras att marknadsförhållandena kan ändras. Detta kan leda till att värdena, vid en direkt jämförelse av verkligt värde vid en annan tidpunkt, kan skilja sig åt. (FAR, 2009)

3.5.6 Värderingsmetoder

Nordlund (2009) förmedlar att vid värdering av förvaltningsfastigheter skall varje enskild tillgång värderas var för sig. Vid värdering av förvaltningsfastigheter används enligt Sandell (2001) två metoder. Dessa är jämförande värdering, den så kallad ortsprismetoden, och avkastningsvärdering. Nedan beskrivs de två metoderna lite mer ingående. Författaren förklarar att metoderna används där de bäst lämpar sig utefter de uppgifter som råder och dess omfattning. Ortsprismetoden lämpar sig då information på marknaden är god, men detta är sällsynt. På de flesta delmarknaderna sker det inte så många förvärv och de har även varierande villkor vilket gör dem svåra att jämföra. Ett annat område som är svårt att tillämpa jämförbar värdering är på kommersiella fastigheter och istället rekommenderas kassaflödesvärderingen. De båda metoderna tillämpas ofta parallellt, för avstämningsändamål, för rimligheten i kalkylräntan.

Ortsprismetoden

Sandell (2001) skriver att ortsprismetoden har sin utgångspunkt i noterade försäljningspriser på fastigheter som är jämförbara inom samma ort. Det finns ett antal realisationstal såsom pris per hyreskrona, pris per taxeringsvärde med mera. Dessa erhålls genom att transaktionspriserna ställs i relation till någon värdedrivande faktor såsom hyreskrona och taxeringsvärde.

Olika områden har enligt Sandell (2001) olika ekonomiska tillväxter och där lämpar det sig att jämföra ortens priser. Ett problem är att få fram information om relevanta hyresnivåer på delmarknader som är små och där hyrorna av någon anledning inte är marknadsmässiga. Detta är vanligt på skräddarsydda fastigheter. De skräddarsydda fastigheterna skapar särskilda värderingsproblem då de framförallt är stora och odelbara. Fastigheter som däremot har mångsidig användbarhet omsätts oftare än skräddarsydda fastigheter och då erhålls mer prisinformation på marknaden.

Avkastningsvärdering

Enligt Sandell (2001) kan avkastningsvärdering användas som underlag till marknadsvärdebedömning. Här diskonteras fastighetens förväntade betalningsflöden till nuvärde. En inverteringskalkyl är kassaflödeskalkylen som är baserad på indata, en avstämning mot transaktionsdata sker genom att kalkylens värde kontrolleras mot

marknadsnyckeltal. Nordlund (2009) skriver att kassaflödesmetoden är den mest använda metoden samt att en del företag kombinerar denna metod med ortsprismetoden.

Två utgångspunkter vid bedömningen av inbetalningar på generella fastigheter och hyresfastigheter är enligt Sandell (2001) existerande hyreskontrakt och marknadshyran vid förnyelsetidpunkten. Avkastningsvärdet på en fastighet kan variera med anledning av sammanhanget den används till. Sandell menar att affärsrisken varierar på fastigheten beroende på dess användningsmöjligheter, är den begränsad ökar risken och risken blir lägre om det finns fler möjligheter.

3.5.7 Sammanfattning av förvaltningsfastigheter

Hur förvaltningsfastigheter skall värderas regleras av två olika standarder. Båda standarderna behandlar värdering till verkligt värde och värdering till anskaffningsvärdeprincipen. Den stora skillnaden är att noterade bolag använder sig av IAS 40 medan icke noterade använder sig av RR 24. Värderingen av förvaltningsfastigheter underlättar när det finns tillgång med material på marknaden. En finansiell kris kan göra att det blir svårare att genomföra en värdering.

3.6 Finansiella kriser

Detta avsnitt kommer först att betrakta ett allmänt perspektiv av vad en finansiell kris är, för att sedan titta närmare på vad som låg bakom den senaste finansiella krisen, med start 2008.

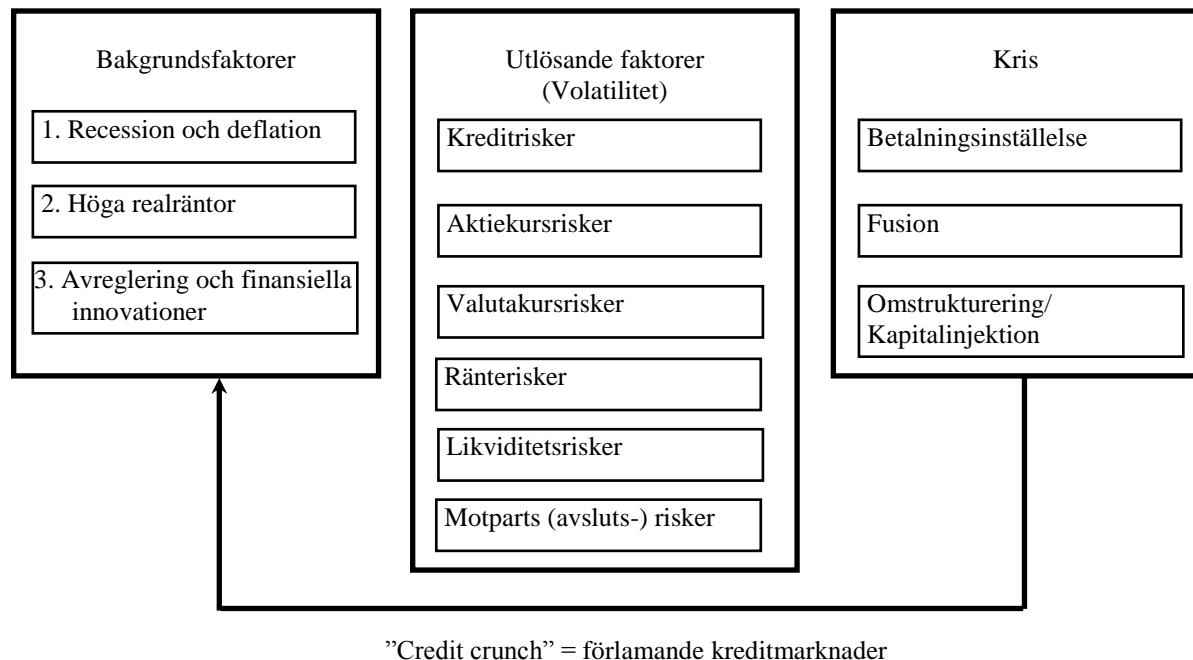
3.6.1 Allmänt om finansiella kriser

Enligt Lybeck (2009) kommer definitionsmässigt en finanskris oväntat, för merparten av marknadens bedömare. I en tidigare bok av Lybeck (1992) skrivs att finansiella kriser har olika bakgrundsfaktorer som via olika utlösande faktorer resulterar i olika kriser, se figur 1. Författaren hävdar att den finansiella krisen kan delas in i fyra risker; kredit-, marknads-, likviditets- samt motpartsrisker. Orsaken till att en finansiell kris uppstår kan därför variera från gång till gång. Ett annat bekymmer med finansiell kris är att det kan drabba både ett företag och ett helt land.

Definitionen av en finansiell kris i ett företag kan enligt Lybeck (1992) vara en finansiell situation som gör att företaget inte längre kan ägna sig åt sin verksamhet om det inte görs något åt situationen. Frågeställningen om en organisation måste försättas i konkurs för att en

kris skall existera tas upp i boken och författarens svar är nej. Lybeck (1992) tar upp några olika anledningar till att företag får ekonomiska svårigheter såsom att företaget går i konkurs eller avslutas under ordnade former. Det spelar ingen roll vilken eller vilka ekonomiska problem företaget fått, de kan inte fortsätta sin verksamhet utan att göra något åt saken. Bankfallissemang hade kunnat vara ett uttryck för fenomenen författaren skriver om. Ett bankfallissemang är, enligt nationalencyklopedin (ne.se, 2010b), när ett företag blir bankrott.

Ett exempel på en förtroendekris som främst kan drabba banker är så kallad bankrusning. Det är när bankens insättare, enligt Lybeck (1992), får kalla fötter och vill hämta ut stora delar av sina fordringar på en gång. Under 1600-talet skedde en sådan händelse i Sverige och efter det har svenskarna haft is i magen.



Figur 1 Ett schematiskt förlopp över finansiella kriser och deras orsaker. Lybeck (1992:23).

Lybeck (1992) hävdar att det är svårt att definiera vad en finansiell kris i ett land är. Definitionsmässigt används ibland ”*onormalt stora rörelser i aktiekurser, valutakurser eller räntor*” (Lybeck, 1992:14). De kursrörelser som författaren tar upp kallas för volatilitet och menar på att det är ointressant i diskussion om finansiella kriser. Författaren skriver att ett lands faktiska insolvens återspeglar om de befinner sig i en finansiell kris. Begreppet insolvens står för att man inte kan betala tillbaka sina skulder enligt nationalencyklopedin (ne.se, 2010c).

3.6.2 Den senaste finansiella krisen med start 2008

Lybeck (2009) skriver att i en fungerande ekonomisk situation lånar banker ut korta lån till varandra. Lånen lånas ofta endast över dagen. Detta sker så länge som bankerna har förtroende för varandra. Den ränta bankerna betalar till varandra var minimalt högre i förhållande till den ränta bankerna kunde ha lånat av centralbankerna. Genom att bankerna lånar av varandra skapas det en jämnare likviditet på marknaden.

Lybeck (2009) skriver att under år 2007 och våren 2008 sänktes både styrräntan och interbankräntan på den amerikanska marknaden. De olika räntorna minskade inte lika mycket vilket innebar att skillnaden mellan dem hade ökat, se tabell 2. I september, närmare bestämt den 18 september bröt den stora krisen ut genom att interbankräntan steg markant på en och samma dag. Orsaken till händelsen var att bankerna hade tappat det förtroende som funnits mellan dem tidigare. Det som var utlösaren till att förtroendet tvärt minskat var att en av USA:s största investmentbank Lehman Brothers inte fick stöd av centralbanken och detta resulterade i en konkurs.

Tabell 2 Illustration över den Amerikanska styrräntan och interbankräntan.		
	Styrränta	Interbankränta
Början 2007	5,25	5,30–5,35
Juli-augusti 2008	2	ca 2,65
18 september 2008	?	3,75 → 6

3.7 Sammanfattning av den teoretiska genomgången

För att kunna utföra redovisningen korrekt finns ett flertal redovisningsprinciper, försiktighets- och fortlevnadsprincipen, och andra standarder såsom IFRS-reglerna och redovisningsrådets rekommendationer. Båda dessa standarder behandlar definitionen av en förvaltningsfastighet; fastigheter som ägs i syfte att hyras ut och/eller förvaltas. Det finns två värderingsprinciper som framförallt används vid värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa är verkligt värde, som främst används av noterade företag, och anskaffningsvärdeprincipen som används av icke noterade företag.

Denna del har presenterat de ämnesområden som berörs i vår problemformulering och forskningsfrågor, som tillsammans med resten av uppsatsen skall uppnå syftet. Den teoretiska genomgången är avsedd att användas i analysen för att jämföras med det empiriska materialet för att se om det finns likheter och/eller skillnader.

4 Presentation av empirisk data

I det kapitel återges det som framkommit ur de personliga intervjuerna. Kapitlet inleds med en introduktion av respondenterna och sedan presenteras det empiriska materialet.

4.1 Introduktion

Respondenterna kommer från några olika revisionsbyråer, har olika titlar och erfarenheter. Några av respondenterna önskade vara anonyma till personnamn vilket innebar att vi valde att döpa om samtliga respondenter. Respondenterna använder sig av olika standarder (se tabell 3) vilket kan påverka svaren i detta kapitel. Den stora skillnaden är att de som tillämpar IAS 40 värderar till ett marknadsvärde medan de som tillämpar RR 24 gör det till anskaffningsvärde. Syftet med uppdelningen av standarderna är inte att jämföra dem utan att förstå hur respondenterna resonerar i vissa frågor. Alla respondenter har mer eller mindre erfarenhet av förvaltningsfastigheter.

Tabell 3 Sammanställning av respondenternas "namn", revisionsbyrå, kvalificerad titel samt vilka/vilket standarder de använder.				
"Namn"	Revisionsbyrå	Titel	IFRS/ IAS 40	RR 24
Anders Andersson	Deloitte	Auktoriserad revisor i 10 år	X	X
Bengt Bengtsson	Ernst & Young	Auktoriserad revisor i 15 år	X	
Carin Carinsdotter	Grant Thornton	Godkänd revisor i 1 år		X
Daniel Danielsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor i 21 år	X	
Erik Eriksson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Fastighetsvärderare i 25 år	X	

4.2 Respondenternas svar

Fråga 1: Vad kännetecknar ni som kris?

Samtliga respondenter kännetecknar en kris på likartade sätt, bland annat genom att man är osäker på vad som komma skall eller att det är brist på pengar på marknaden. Carinsdotter märker även av kriser genom att kundfakturor betalas senare.

"Finanskris har medfört en avsaknad av en fungerande finansmarknad"

Eriksson

Fråga 2: När märkte ni av att det blev en finanskris?

Andersson, Danielsson och Eriksson märkte av den senaste finanskrisen, med start 2008, i samband eller efter att investmentbanken Lehman Brothers i USA gick i konkurs. Bengtsson poängterar däremot att en finanskris märks i revisionen först i efterhand. Carinsdotter märkte av finanskrisen på sådant sätt att företag som har det lite kämpigt med ekonomin kom och bad om hjälp med bland annat kontrollbalansräkning eller andra sorters åtgärds paket.

Fråga 3: Hur märkte ni det?

Andersson berättar att han märkte av krisen när bankerna som lånar ut pengar drog sig tillbaka samt att de ökade sin säkerhet genom att kräva mer i eget kapital. Bengtsson säger att han märkte av finanskrisen när hans kunder fick det svårt ekonomiskt. Eriksson märkte däremot att finanskrisen var på väg när börsen kraftigt sjönk.

Fråga 4: Påverkas fokuset på värderingen av förvaltningsfastigheter om det råder en kris på marknaden?

Alla fem respondenterna är eniga om att fokuset på värderingen förändras men det skiljer sig åt på vilket sätt fokuset förändras. Andersson menar att det blir svårare att värdera då det inte finns affärer som säger hur mycket en fastighet är värd, Eriksson och Carinsdotter delar samma åsikt. Danielsson framhäver fortlevnadsproblematiken, kan företagen överleva ett år framåt. Bengtsson tar upp att vid värdering till verkligt värde påverkar inte då principen beaktar detta i själva modellen. En annan punkt han tar upp gäller anskaffningsvärdeprincipen och här måste värdeförändringen vara varaktig och väsentlig.

”Jag tänker att mig att de som är lite mer nyetablerade eller nyligen har nyligen har avyttrats eller köpts där tänker man på det mer, det blir det mer konkret. Det kan va så att det blir bubblor och lite luft, man har köpt lite mycket och betalat lite för mycket. Då blir det mer fokus.”

Carinsdotter

Fråga 5: Hur tolkar ni klassificeringen av en förvaltningsfastighet?

En förvaltningsfastighet definieras enligt IAS 40 samt RR 24 hos samtliga respondenter. En förvaltningsfastighet är alltså en fastighet som förvaltas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring. I dessa fastigheter får egen verksamhet inte förekomma.

Fråga 6: När ni gör en värdering av förvaltningsfastigheter, använder ni er av RR 24 eller IAS 40?

Respondenterna med noterade bolag tillämpar IAS 40 medan respondenter med onoterade bolag tillämpar RR 24. I tabell 3 går det att utläsa vilka respondenter som använder sig av de olika standarderna.

Fråga 7: Vilken av värderingsmetoderna av förvaltningsfastigheter är vanligast (IAS 40); anskaffning- eller verkligt-värde-metoden?

Hos de respondenterna som tillämpar IAS 40 är verkligt-värde-metoden den vanligaste medan för de respondenter som tillämpar RR 24 är det anskaffningsvärdemetoden som är vanligast.

I denna uppsats är värderingsmetoder och värderingsprinciper av samma innebörd. Därav skall svaren på denna fråga tolkas såsom att det står verkligt värde principen respektive anskaffningsvärdeprincipen.

- Motivera!

Det finns olika syn på varför verkligt-värde-metoden är vanligast inom IAS 40, det beror bland annat på att verkligt värde är marknadsvärdet som är relaterad till den tidpunkten. Men det kan också bero på praxis för noterade bolag.

”Jag tror det är lite praxis också bland noterade bolag”

Andersson

- Om verkligt värde på förvaltningsfastigheter som inte uppfyller ÅRL 3 kap 4a§, hur görs för att vara förenligt med ÅRL?

3 kap 4a§ samt 4 kap 14f§ gör att ÅRL och IFRS-standarder kopplas samman.

Fråga 8: Har införandet av den nya standarden IAS 40 gjort det lättare eller svårare vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter?

Denna fråga riktar sig till de respondenter som redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och av förklarliga skäl påverkar detta inte Carinsdotters arbete. De övriga fyra respondenterna är eniga om att införandet av IAS 40 gällande värderingen av förvaltningsfastigheter inte gjort det svårare att värdera till verkligt värde. De förklarar att värderingsprincipen har funnits sedan innan. Andersson förklarar att den stora skillnaden är att det nu är ett krav att värdera förvaltningsfastigheterna enligt verkligt värde.

Fråga 9: Finns det tillfällen som gör er tvivelaktiga om hur ni ska göra en värdering på en förvaltningsfastighet?

Bengtsson ser ett problem då det inte finns några hyresgäster, hur skall han kunna veta vad marknadshyran är? Bengtsson ser också ett problem, tillsammans med Eriksson, i de fall då en gammal byggnad renoveras eller omvandlas till en förvaltningsfastighet. Kommer denna förbättring att leda till större intäkter? Danielsson berättade att det alltid finns tvivelaktigheter. Dessa kan dock minimeras genom att det finns bra underlag och att värderingen är bra upprättad. Carinsdotter ser ett problem då en extern värdering visar på ett värde samtidigt som fastigheten inte utnyttjas till sin fulla kapacitet och därmed fås inte intäkterna som behövs för att dra runt fastigheten. Finns i detta fall det värde som den externe värderaren påstår?

- Hur går ni tillväga då?

Bengtsson och Carinsdotter för en dialog med klienterna om hur klienterna förhåller sig i sak. Bengtsson är tydlig med att poängtera att klienten måste bevisa för honom att de har rätt och gör de inte det blir han ännu mer kritisk nästa gång. Carinsdotter berättade att ett sätt att få fram värdet på en fastighet är att avyttra den, då får den ju ett värde.

Fråga 10: Hur definierar ni verkligt värde?

Alla respondenter är eniga om att för dem är verkligt värde ett marknadsvärde. Respondenterna, förutom Bengtsson som inte tar upp detta, förklarar att marknadsvärdet är det värdet som någon köpare är beredd att ge för den. Alla respondenter har indirekt varit inne på den definition som IAS 40 ger under punkt fem.

Fråga 11: Hur går ni tillväga för att fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter?

På denna fråga flöt svaren ihop med följdfrågorna. Bengtsson använde sig av kassaflödet och mäklare. Carinsdotter använder sig likaså av mäklare och anser att även besiktningsmän har bra kännedom om fastighetens värde. För att se om värdet på fastigheten är rättvisande tycker Carinsdotter att en jämförelse mellan två oberoende värderare är att föredra för att se hur nära varandras värdering de kom.

- Har ni någon sorts mall ni följer?

Samtliga respondenter förmedlar att de inte gör värdering till verkligt värde till egna revisionsklienter. Bengtsson och Andersson tittar mest på kassaflödet, är det rimliga antaganden och stämmer de uppgifter som finns tillgängliga. Eriksson förklarade att de använder sig av SFI:s kassaflödesanalys som fångar upp exempelvis överhyror. Carinsdotter värderar inte enligt verkligt värde och har därmed inte heller någon mall att följa. Hon berättade att en liknande situation inte råder i anskaffningsvärdet, man vet vad man gett för fastigheten.

”Värderingen som ligger till grund tycker jag är väldigt bra, för dom specificerar ju i praktiken hyresavtalen [...] är bara att ticka av i hyresavtalen.”

Danielsson

- Vem tycker ni ska göra värderingen, ska den göras internt av fastighetsbolagen själv eller externt av oberoende värderingsmän?

Samtliga respondenter är eniga om att en extern värdering väger tynger än en intern värdering. Eriksson berättade att en kommunal värdering nästan alltid sker internt, då det inte finns behov av ett marknadsvärde.

Fråga 12: Vilka principer beaktar ni (tar hjälp av)?

För vissa respondenter var frågan oklar och i de flesta fallen fick vi förklara hur vi hade tänkt och förklara hur vi såg på kopplingen mellan värderingsprinciperna och redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen. Gällande fortlevnadsprincipen åsätts inga större tankar då detta ses som en självklarhet. Däremot när det gällde försiktighetsprincipen gavs det två stora skillnader. De som tillämpar IFRS menar att den är utspelad. Försiktighetsprincipen tillämpas av de som tillämpar RR 24.

”Försiktighetsprincipen tog fast på att du inte skulle redovisa orealiserade vinster och det gör du idag när du gör en värdering till verkligt värde.”

Bengtsson

Fråga 13: Vilka riktlinjer följer ni när det är någon form av krissituation på marknaden?

På denna fråga gav tre av respondenterna klara besked. Bengtsson berättade att deras amerikanska kolleger givit dem material rådande hur de skulle lindra den ekonomiska krisen för deras klienter. Andersson använde sig av risknivåer och Carinsdotter använde sig av sunt förnuft samt att hon försökte undvika ytterligheter.

Fråga 14: Har ni något mer ni vill tillägga?

Bengtsson tror inte att finanskrisen har nått sitt slut. Hans förklaring var att hyrorna är fasta via kontrakten och att kassaflödet hålls uppe på grund av de låga räntorna. Carinsdotter hävdar att tillämpningen av IFRS/IAS skapar mer arbete och hon anser att det inte är värt nyttan för hennes klienter. Hon berättar att de små bolagen inte jämför sig med noterade bolag. Därmed påstod hon inte att de inte värderar till verkligt värde.

4.3 Sammanfattning av den empiriska undersökningen

Tillvägagångssättet vid värdering av förvaltningsfastigheter, enligt IAS 40, ändras inte då det råder en kris på marknaden. Att genomföra en värdering på en fastighet som sedan skall granskas av det egna revisionsbolaget ses inte som ett alternativ. Revisorerna granskar dock de antaganden som gjorts av det egna företaget eller en extern värderare, denne anses ha en högre trovärdighet. I samband med redovisning tillämpas några redovisningsprinciper och vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde utblir försiktighetsprincipen. I samband med värderingen av förvaltningsfastigheter kan det uppkomma tveksamheter gällande hur exempelvis en renovering har ett mervärde för fastigheten. Inledningsvis framgick det i tabell 3 att respondenterna använder olika standarder. Detta innebar bland annat att de tillämpar olika värderingsprinciper och därmed kunde svaren skiljas åt ibland, ett exempel är frågan gällande tillämpning av värderingsprinciper på förvaltningsfastigheter.

5 Analys

I detta kapitel vävs materialet från den teoretiska genomgången och den empiriska undersökningen samman och likheter och skillnader analyseras. Den teoretiska genomgången behandlar det som skrivits i ämnet medan den empiriska undersökningen bygger på respondenternas svar vid de genomförda intervjuerna. Inledningsvis analyseras de olika definitionerna verkligt värde, förvaltningsfastighet och finansiell kris. De kommande avsnitten behandlar forskningsfrågorna 'Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?', 'Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip?' och 'Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderingsprinciperna används?'

5.1 Definitionerna

5.1.1 Verkligt värde

Våra respondenter är överens om att definitionen på verkligt värde, fråga 10, är marknadsvärdet. De förklarar att marknadsvärde är det värde som någon är beredd att ge för tillgången. Både våra respondenter och författare är eniga om att verkligt värde definieras på liknande sätt, nämligen till marknadsvärde. Smith (2006:57) definierar verkligt värde till "av en tillgång avses marknadsvärdet på en väl fungerande marknad" medan redovisningsrådets rekommendationer RR 24 (FAR, 2009:1513) definierar det till "Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång eller skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs". Att alla parter ser verkligt värde som ett marknadsvärde skulle kunna bero på att definitionerna tolkas på ett sådant sätt att de inte går att missförstå dess innebörd. Jönsson Lundmark (1999) hävdar att uttrycket verkligt värde är flertydigt. Detta stämmer när man tittar på hur definitioner är formulerade med inte när det gäller våra respondenter, de är överens om att det är marknadsvärdet och inget annat.

5.1.2 Förvaltningsfastigheter

Våra respondenter är överens om att en förvaltningsfastighet, fråga 5, är en fastighet som förvaltas i syfte att generera hyresinkomster och värdestegring. I fastigheterna av detta slag

får inte egen verksamhet bedrivas. I RR 24 (FAR, 2009) definieras förvaltningsfastigheter på samma sätt som respondenterna gör. Definitionen är dock mer utvecklad än den som respondenterna återgivit, nämligen ”Förvaltningsfastigheter är fastigheter (mark eller byggnad - eller del av byggnad - eller båda) som innehas (av ägaren eller av leasetagare om leasingavtalet klassificeras som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för a) användning i företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor och tjänster eller för administrativa ändamål b) försäljning i den löpande verksamheten”. (FAR, 2009:1513) Att standarderna är så klara att det inte finns några oklarheter om vad en förvaltningsfastighet är för något, kan bara styrka det som ligger bakom framtagandet av denna definition.

5.1.3 Global finansiell kris

Våra respondenter är överens om hur en kris kan kännetecknas, fråga 1, och de gav tre exempel som visar på att det kan råda en kris på marknaden. Det första exemplet handlar om att man inte riktigt vet när en kris skall komma, det andra exemplet har att göra med att det är brist på pengar på marknaden och det tredje exemplet är att kunderna har svårare att betala sina fakturor. Lybeck (2009) går samma spår som respondenternas första exempel och menar att en finansiell kris kommer oväntat för merparten av marknads bedömare. Lybeck (1992) tog upp att en finansiell kris kan drabba både ett företag och ett helt land. Skillnaden är att de drabbas på olika sätt. När ett företag inte längre kan hålla sin verksamhet uppe på liknande sätt som de gjort tidigare befinner sig företaget i en finansiell kris. En finansiell kris i ett land är annorlunda på så sätt att det inte är lika lätt att definiera vad det är. En definition skulle kunna vara när det är stora förändringar i aktiekurser, i valutan eller i räntorna. Denna aspekt med att en kris kan drabba både ett företag och ett land har respondenterna inte beaktat. Med hänsyn till respondenternas svar skulle det bäst passa in på hur ett företag drabbas. En annan aspekt som respondenterna heller inte har nämnt något om, men som Lybeck (1992) tar upp, är att en finansiell kris kan delas in i olika risker. Detta gör att orsaken till att en finansiell kris startar skiljer sig åt från gång till gång.

Gällande den senaste finansiella krisen, med start 2008, märkte respondenterna av denna, fråga 2, när investmentbanken Lehman Brothers i USA gick i konkurs. Lybeck (2009) delar samma uppfattning att Lehman Brothers konkurs var startskottet för krisen. Lybeck förklarar att de bakomliggande orsakerna bland annat var att interbankräntan steg markant på en och samma dag och detta skapade ett bristande förtroende mellan bankerna.

5.2 Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?

Att fokuset på värderingen av förvaltningsfastigheter förändras under en kris framgår av den empiriska undersökningen, fråga 4. Respondenterna tar upp olika saker, Danielsson nämner fortlevnadsproblematiken, Andersson tar upp värderingen då det inte görs några affärer och Bengtsson nämner att värdenedgången måste vara väsentlig och varaktig då förvaltningsfastigheten värderas enligt anskaffningsvärdeprincipen. Till skillnad från den empiriska undersökningen finns det inget i den teoretiska genomgången som direkt kopplar samman hur värdering av förvaltningsfastigheter fungerar då det råder en global finansiell kris på marknaden. Däremot säger Smith (2006) att värderingen till verkligt värde baserat på det värde som fastigheten har just nu. Detta gör att om det råder oroligheter på marknaden så fångar verkligt värde principen upp detta. Gällande anskaffningsvärdeprincipen säger Smith (2006) att anskaffningsvärdet skall korrigeras för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Att det i den teoretiska genomgången inte finns några direkta riktlinjer på hur värderingen skall ske i samband med en finansiell kris kan förklaras med att just det verkliga värdet är ett marknadsvärde och att detta fångar upp den rådande situationen på marknaden. Ser man till anskaffningsvärdeprincipen måste det råda en varaktig värdenedgång för att förvaltningsfastigheten får skrivas ned. Att en finansiell kris skall vara så lång att värdenedgången räknas som varaktig ses hos respondenterna som en minimal risk att inträffa.

För att hantera en kris har respondenterna olika tillvägagångssätt, fråga 13. Sätten att hantera den globala krisen skilde sig åt. Bengtsson fick material från hans amerikanska kolleger, Andersson använde sig av risknivåer och Carinsdotter använde sig av sunt förnuft. En anledning till att den teoretiska genomgången inte har någon information om hur man tillmötesgår en finansiell kris är just det som Lybeck (2009) sa i definitionen angående en kris att den kommer oväntat för marknadens alla parter. En annan tänkbar anledning är de olika utlösande faktorer som Lybeck (1992) tar upp. Dessa olika risker gör att det är svårt att generellt veta vad man skall leta efter och därmed veta hur man skall hantera en finansiell kris.

5.2.1 Sammanfattning av 'Påverkas förvaltningsfastighetens värde i samband med globala finansiella kriser?'

Värdet på en förvaltningsfastighet kan enligt respondenterna förändras i en global finansiell kris. Den teoretiska genomgången är inte lika tydlig. Tittar man närmare på hur anskaffningsvärdeprincipen och verklig värde principen fungerar kan det även här sägas att förvaltningsfastighetens värde kan förändras i en global finansiell kris. Sammantaget blir svaret på forskningsfrågan att förvaltningsfastighetens värde kan förändras i samband med en global finansiell kris, värdeförändringen beror dock på valet av värderingsprincip. Ett mer utvecklande resonemang förs i samband med nästa avsnitt.

5.3 Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip?

5.3.1 Tillämpning

Av den empiriska undersökningen framgår det att respondenterna, fråga 6, i huvudsak använder sig av IAS 40 och i ett fall använder den ena respondenten sig av både IAS 40 och RR 24. Den teoretiska genomgången ger vägledning på vilka företag som bör använda vilken standard. FAR (2009) skriver att företag som redovisar enligt IFRS tillämpar IAS 40 vid värdering av sina förvaltningsfastigheter och de som inte omfattas av denna standard tillämpar i stället RR 24. Att respondenterna använder sig av olika standarder beror på att deras klienter tillämpar en viss standard beroende på vilket sorts företag klienten driver. Av den anledningen blir det naturligt att även revisorn följer samma standard som klienten använder och därmed är det inte konstigt att respondenterna tillämpar olika värderingsprinciper.

5.3.2 Värderingsprinciper

Respondenterna använder, fråga 7, normalt verkligt värde om de tillämpar IAS 40 och annars används anskaffningsvärdeprincipen. Det framkom två huvudanledningar till detta. Den första var om IAS tillämpas ses det naturligt att värderingen sker till verkligt värde som är marknadsvärdet. Den andra anledningen är att det kan ses som en praxis att använda verkligt värde när IAS 40 tillämpas. Respondenter som tillämpar RR 24 använder sig av anskaffningsvärdeprincipen. Som nämnts i den empiriska undersökningen, fråga 4, kan förvaltningsfastighetens värde justeras vid värderingen enligt anskaffningsvärdeprincipen ifall det råder en varaktig och väsentlig värdeförändring. I den teoretiska genomgången går det inte klart att utläsa vilken av anskaffningsvärdeprincipen och verkligt värde principen som skall

användas. Enligt FAR (2009) skall anskaffningsvärdeprincipen användas vid tillämpning av RR 24, men samtidigt skall företagen upplysa om det verkliga värdet. FAR (2010) skriver att IAS 40 också har anskaffningsvärdeprincipen som utgångspunkt, men om företagen kan värdera sina förvaltningsfastigheter på ett tillförlitligt sätt till verkligt värde så skall detta göras. Utgår man från att värderingen på förvaltningsfastigheten sker på ett tillförlitligt sätt råder det ingen skillnad i hur de olika värderingsprinciperna tillämpas. Sker värderingen enligt RR 24 används i huvudsak anskaffningsvärdeprincipen med upplysning om verkligt värde. När värderingen sker enligt IAS 40 tillämpas verkligt värde principen och går denna inte att fastställa på ett tillförlitligt sätt tillämpas anskaffningsvärdeprincipen.

5.3.3 Det finns svårigheter med värdering av förvaltningsfastigheter

Enligt den empiriska undersökningen, fråga 9, finns det problem med att bestämma det verkliga värdet på en tillgång. Några punkter som respondenterna tar upp är då det inte finns några hyresgäster, då fastigheten renoveras eller då en fastighet omvandlas till en förvaltningsfastighet. Marton (2008b) visar på ett annat sätt att det finns svårigheter med att ta fram det verkliga värdet. Författaren ger två exempel som skiljer sig till art från den empiriska undersökningen. Det första exemplet handlar om att beräkningen av verkligt värde kräver oerhört många antaganden. Den andra svårigheten som belyses är företagens interna kontrollsystem, dessa kan inte alltid tillhandahålla alla värden som erfordras för att säkerställa värdet på tillgången. Att det finns så många olika svårigheter med att värdera och att inte samma svårigheter tas upp kan tyda på att det finns ytterligare problem, men att de inte är lika uppenbara eller lika märkbara.

5.3.4 Sammanfattning av 'Hur förändras förvaltningsfastighetens värde beroende på val av värderingsprincip?'

Både den empiriska undersökningen och den teoretiska genomgången är överens om att förvaltningsfastighetens värdeförändring beror på vilken värderingsprincip som används. Tillämpas verkligt värde principen, förändras dess värde beroende på dess marknadsvärde. Sker värderingen däremot till anskaffningsvärdeprincipen måste det vara en varaktig och väsentlig värdeförändring för att förvaltningsfastighetens värde får ändras.

5.4 Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderingsprinciperna används?

5.4.1 Försiktighetsprincipen

Den empiriska undersökningen, fråga 12, utmynnade i att försiktighetsprincipen inte tillämpas av alla respondenter. Respondenterna som använder sig av IFRS menar att principen är utspelad när förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Artsberg (2005) går på respondenternas spår och menar att då verkligt värde principen tillämpas överges försiktighetsprincipen. Varken Nilsson (1999) eller Smith (2006) nämner något om när försiktighetsprincipen inte skall användas. Alla tre författarna är inne på att i redovisningssammanhang skall försiktighetsprincipen tillämpas för att de ekonomiska rapporterna inte skall vara missvisande. Smith (2006) förklarar att vid tillämpning av försiktighetsprincipen skall tillgångar och intäkter värderas lågt medan skulder och kostnader värderas högt. Respondenten Bengtsson gav en annan förklaring nämligen när försiktighetsprincipen tillämpas skall orealiserade vinster inte redovisas och han menade att det gör man idag när en värdering görs till verkligt värde. De respondenter som tillämpar RR 24 vidhåller försiktighetsprincipen. Försiktighetsprincipen tillämpas alltså i anskaffningsvärdeprincipen men uteblir i verkligt värde principen. Detta kan förklaras genom att titta på hur den specifika värderingsprincipen värderar förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde skall återspegla det marknadsvärde som råder på balansdagen. I och med detta kan tillgången inte värderas till något annat och därför uteblir försiktighetsprincipen. Att inte redovisa orealiserade vinster är ett sätt att vara försiktig när redovisningen görs, för egentligen är värdet högre om denna orealiserade vinst kan realiseras. Anskaffningsvärdeprincipen värderar tillgångarna till det värde en tillgång köpts för. Skulle det förekomma väsentliga och varaktiga värdeförändringar får upp- och nedskrivningar göras. Genom att vidhålla denna princip och inte korrigera förvaltningsfastighetens värde efter marknadsvärdet visar på att försiktighet och därmed att tillämpningen av försiktighetsprincipen sker.

5.4.2 Fortlevnadsprincipen

Den empiriska undersökningen, fråga 12, konstaterar att respondenterna är eniga om att det är en självklarhet att företagen skall tillämpa fortlevnadsprincipen. Författarna skiljer sig från den empiriska undersökningen genom att de inte kopplar denna princip till de olika värderingsprinciperna. Både Nilsson (1999) och Artsberg (1992), den senare med hänvisning

till Sterling (1968), hävdar att fortlevnadsprincipen är viktig. Nilsson säger att den är viktig för revisorerna som yrkesgrupp och Sterling menar att den är viktig för redovisningen. Nilsson säger att fortlevnadsprincipen åsyftar att företagen skall existera för en överskådlig framtid. Han skriver även att ifall fortlevnadsprincipen inte existerat hade företags balansräkning tvingats värderas till nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Varken den teoretiska genomgången eller den empiriska undersökningen visar på att det finns någon skillnad på hur denna redovisningsprincip tillämpas då förvaltningsfastigheter skall värderas. Att kopplingen mellan fortlevnadsprincipen och förvaltningsfastigheter inte beskrivs behöver inte innebära att det inte finns någon koppling utan endast att det inte visar på att det skulle kunna vara en. Respondenterna var inte inne på hur värderingen hade sett ut om fortlevnadsprincipen inte hade tillämpats, vilket den teoretiska undersökningen gjorde i form av att hela balansräkningen hade fått värderas till nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. En anledning till att respondenterna inte tagit upp detta är för att de ser det som en självklarhet att ett företag skall leva vidare.

5.4.3 Sammanfattning av 'Hur tillämpas redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, när de olika värderings- principerna används?'

Fortlevnadsprincipen tillämpas både i värderingen enligt verkligt värde principen och anskaffningsvärdeprincipen. Försiktighetsprincipen tillämpas när värderingen sker enligt anskaffningsvärdeprincipen men inte när verkligt värde principen tillämpas. Gällande försiktighetsprincipen bör det poängteras att de teoretiska källorna, förutom Artsberg (2005), inte belyser frågan på ett likartat sätt. De övriga teoretiska källorna gör ingen skillnad när försiktighetsprincipen tillämpas på anskaffningsvärdeprincipen eller verkligt värde principen.

6 Slutsatser

I detta kapitel knyts uppsatsen ihop genom de slutsatser som kan dras från analysen presenteras och att problemformuleringen besvaras. Här motiveras även varför/varför inte vårt metodval fungerat. Slutligen presenteras förslag på vidare forskning.

6.1 Svar på forskningsfrågor

Av den analys som är gjord kan det dras några slutsatser. Den första slutsatsen är att förvaltningsfastigheters värde kan påverkas av en global finansiell kris, men det hänger samman med den valda värderingsprincipen. Svaret på hur det hänger samman ges i den andra forskningsfrågan gällande hur förvaltningsfastighetens värde förändras beroende på valet av värderingsprincip. Valet av värderingsprincip har betydelse och det beror på deras val av hur en förvaltningsfastighet skall värderas. Sker värderingen till marknadsvärde, enligt verkligt värde principen, skall värdet återspegla det marknaden är beredd att betala. Den andra värderingsprincipen är anskaffningsvärdeprincipen. Den har två hållpunkter, varaktig och väsentlig värdeförändring, som måste uppfyllas för att en värdeförändring får ske. Den tredje och sista forskningsfrågan belyste hur tillämpningen av redovisningsprinciperna, fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen, skedde när de olika värderingsprinciperna används. Båda värderingsprinciperna tillämpar fortlevnadsprincipen, men försiktighetsprincipen tillämpas endast av anskaffningsvärdeprincipen.

Genom svaren på forskningsfrågorna uppfylls syftet och ett svar på problemformuleringen kan ges:

En förvaltningsfastighets värde påverkas i en global finansiell kris beroende på vilken värderingsprincip som tillämpas. Värderas förvaltningsfastigheten till verkligt värde förändras dess värde med dess marknadsvärde, men sker värderingen till anskaffningsvärde måste det vara en varaktig och väsentlig värdeförändring. Båda värderingsprinciper tillämpar fortlevnadsprincipen, men försiktighetsprincipen tillämpas bara av anskaffningsvärdeprincipen.

Artsberg (2005) har skrivit om värderingsprinciper, globala finansiella kriser har Lybeck (2009) samt Lybeck (1992) skrivit om och förvaltningsfastigheter har bland annat Bengtsson

(2006) behandlat. Men det finns ingenting, såvitt vi vet, om hur dessa tre ämnesområden hänger samman. Genom att besvara våra forskningsfrågor har lite mer kunskap tillkommit och ämnesområdena kommit en liten bit närmare varandra. Det är framförallt om hur värderingen av förvaltningsfastigheter påverkas av en global kris och hur värderingen sker. Värderingen enligt verkligt värde principen påverkar förvaltningsfastigheten kontinuerligt, eftersom principen återger marknadsvärdet menar respondenterna och bland annat Artsberg (2005) och Smith (2006). När det gäller anskaffningsvärdeprincipen kan en värdeförändring ske, men så behöver det inte vara. Det måste nämligen vara en väsentlig och varaktig förändring för att värdet får justeras menar någon respondent. Det har även framkommit att verkligt värde principen inte tillämpar försiktighetsprincipen. Anledningen är att verkligt värde principen återspeglar marknadsvärdet och hade försiktighetsprincipen tillämpats hade till exempel realiserade vinster inte tagits upp.

Vår undersökning har gett ytterligare kunskap om hur en global finansiell kris kan påverka värdering på förvaltningsfastigheter och att försiktighetsprincipen inte används vid värdering enligt verkligt värde principen.

6.2 Självkritik

Metodvalet har i det stora hela fungerade bra. Det som fick ändras var urvalet, fick vidgas ut, då antalet representerade byråer inte uppkommit till det önskade antalet. Urvalet skulle ha varit bredare för att täcka in eventuella nekande vid förfrågan. Intervjuguiden innehöll några frågor som inte var helt självklara och innebörden var inte alltid uppenbar. Dessa borde ha formulerats på ett annat sätt.

6.3 Framtida forskning

Utifrån det vi tittat på och kommit fram till vill vi ge förslag på problemformuleringar som skulle kunna vara intressanta för fortsatt forskning.

- * Var går gränsen för varaktig värde nedgång och väsentlig värdeförändring?
- * Vad säger företagen om just det standard som de tillämpar? (kvantitativ studie)

Källförteckning

Litteratur:

- Artsberg, Kristina (1992) *Normbildning och redovisningsförändring, värderingar vid val av mätprinciper inom svensk redovisning*. Team Offset
- Artsberg, Kristina (2005) *Redovisningsteori -policy och -praxis*. Upplaga 2. Liber Ekonomi.
- Andersson, N., Christensen, L. Engdahl, C. och Haglund, L. (2001) *Marknadsundersökning – en handbok*. Studentlitteratur, Lund.
- Axelmann, Lennart, Phillips, Dan, Wahlquist, Ola. (2003) *IAS/IFRS 2005 - En jämförelse mellan International Accounting Standard och redovisningsrådets rekommendationer*. Printgraf, Stockholm
- Bengtsson, Bengt (2006) *Verkligt värde i balansräkningen*, BAS Förlag, Göteborg
- de Vylder, Stefan (2009) *Världens Springnota*. Forum syd
- Falkman, Pär (2001) *Externredovisningens grunder*. Studentlitteratur, Lund
- FAR (2006) *Revision - en praktisk beskrivning*. 2 uppl. FAR förlag
- FAR (2009) *Samlingsvolymen 2009 - redovisning*, FAR SRS Förlag AB
- FAR (2010) *IFRS-volymen 2010*, FAR SRS Förlag AB
- Jönsson, Lundmark, Birgitta (1999) *IASC och IAS - en introduktion*. KPMG, Kristianstad
- Kindleberger, Charles P. (1999) *Manier, panik och krascher - de finansiella krisernas historia*. Pontes, Lysekil
- Lybeck, Johan (1992) *Finansiella kriser förr och nu*. 2 uppl. SNS Förlag, Kristianstad
- Lybeck, Johan A. (2009) *Finanskrisen*. första upplagan, Författaren och SNS Förlag, Stockholm.
- Nilsson, Stellan (1999) *Redovisningens normer och normbildare*. Studentlitteratur
- Sandell, Niklas (2001) *Redovisning i skuggan av en bankkris – värdering av fastigheter*. Linköpings universitet.
- Smith, Dag (2006) *Redovisningens språk*. Tredje upplagan, Studentlitteratur.
- Wallerstedt, E. (2009) *Revisorsbranschen i Sverige under hundra år*. SNS Förlag.
- Westermarck, Christer (2005) *EU:s redovisningsstandard – En introduktion till IAS/IFRS*. Norstedts Juridik.

Internet:

Norgren, Cleas (2009) *Revision och kontroll i kristider* (2010-04-18).

[http://www.riksrevisionen.se/upload/2777/Tal%20CN%20091130%20Internrevisi
onsdagarna.pdf](http://www.riksrevisionen.se/upload/2777/Tal%20CN%20091130%20Internrevisi
onsdagarna.pdf) - PDF krävs

Nationalencyklopedin (2010a) *Kris* (2010-04-12)

<http://www.ne.se/lang/kris/231593> - prenumeration krävs

Nationalencyklopedin (2010b) *Fallisse mang* (2010-05-15)

<http://www.ne.se/fallisse mang>

Nationalencyklopedin (2010c) *Insolvens* (2010-05-16)

<http://www.ne.se/sok/insolvens?type=NE>

Referenspersoner:

Deloitte AB, 2010-05-20

Ernst & Young AB, 2010-05-10

Grant Thornton AB, 2010-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 2010-05-19

Tidsskrifter:

Bäckström, Anders och Forsell, Jan (2008) *Finanskrisen: Orsak och risk för svenska företag.*

Balans, nr 11, s. 16-20

Marton, Jan (2008a) *Redovisning och den kreativa klassen.* *Balans*, nr 11, s. 29

Marton, Jan (2008b) *Nyttan av verkligt värde i redovisningen: Forskningen visar begränsad nytta och bara i specifika situationer.* *Balans*, nr 6-7, s. 42-44

Nordlund, Bo (2009) *Värdering av förvaltningsfastigheter: Metoder och antaganden i finansiella rapporter enligt IFRS.* *Balans*, nr 2, s. 33-35

Pettersson, Ulf (2008) *Värdeförändringar i fokus.* *FastighetsSverige*, nr 4, s. 90-92

Bilaga 1

Intervjuguide

Bakgrund och syfte med intervjun

Vi skriver vår kandidatuppsats från Högskolan Kristianstad om ”Hur hanteras verkligt värde i globala kriser?” och har som fokus på hur revisorer gör. Vi vill därför ställa lite frågor om hur Ni som auktoriserad eller godkänd revisor hanterar frågor om verkligt värde i främst globala kriser. Om och hur ni förändrar ert fokus under globala kriser.

Bakgrundsfrågor

- Får vi lov att spela in intervjun?
- Vill ni att vi ger Er anonymitet i vår uppsats?
- Har du några frågor innan vi börjar?
- Är Ni godkänd eller auktoriserad revisor?
- Hur länge har Ni arbetat som revisor?
- Vilken/vilka är din inriktning?

Tema kris

- Vad kännetecknar Ni som kris?
- När märkte ni av att det blev en finanskris?
- Hur märkte ni det?
- Påverkas fokuset på värderingen av förvaltningsfastigheter om det råder en kris på marknaden?

Tema förvaltningsfastigheter och verkligt värde

- Hur tolkar ni klassificeringen av en förvaltningsfastighet?
- När ni gör en värdering av förvaltningsfastigheter, använder ni er av RR 24 eller IAS 40?
- Vilken av värderingsmetoderna av förvaltningsfastigheter är vanligast (IAS40); anskaffningsvärde- eller verkligt-värde-metoden?
 - Motivera!
 - Om verkligt värde på fastigheter som inte uppfyller ÅRL 3 kap 4a§ , hur görs för att vara förenligt med ÅRL?
- Har införandet av den nya standarden IAS 40 gjort det lättare eller svårare vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter?
- Finns det tillfällen som gör er tvivelaktiga om hur ni ska göra en värdering på en förvaltningsfastighet?
 - Hur går ni tillväga då?
- Hur definierar ni verkligt värde?
- Hur går ni tillväga för att fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter?
 - Har ni någon sorts mall ni följer?
 - Vem tycker ni ska göra värderingen, ska den göras internt av fastighetsbolagen själv eller externt av oberoende värderingsmän?
- Vilka principer beaktar ni (tar hjälp av)?
- Vilka riktlinjer följer ni när det är någon form av krissituation på marknaden?

- Har ni något mer ni vill tillägga?
- Får vi återkomma om vi skulle ha några fler frågor?

Tack!