Anskaffningsvärde Vs Verkligt värde
– en studie om företagens val vid värdering av förvaltningsfastigheter

Av: Magnus Lhådö och Nadja Westerlund-Rebo
Handledare: Ogi Chun
Sammanfattning

Författare: Magnus Lhådö och Nadja Westerlund-Rebo

Handledare: Ogi Chun

Titel: Anskaffningsvärde Vs Verkligt värde – en studie om företagens val vid värdering av förvaltningsfastigheter


Syfte: Syftet är att beskriva och förklara motiven bakom de val av värderingsmetoder som företagen gör vid värdering av sina förvaltningsfastigheter.

Avgränsningar: Uppsatsen behandlar förvaltningsfastigheter och de värderingsmetoder som används vid fastighetsvärdering. När vi talar om de olika värderingsmetoder företagen använder så avser vi anskaffningsvärde respektive verkligt värde.


Resultat och slutsatser: De flesta onoterade företag redovisar fortfarande enligt ÅRL & BFN och redovisar därmed sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Studien påvisar att det handlar om ett flertal faktorer som spelar in när det kommer till de val företagen gör vid värderingen. En viktig slutsats är att värdering till verkligt värde rent teoretiskt är uppskattat
hos företagen men att det ännu inte uppnått full genomslagskraft. Vi tror att vi mer och mer är på väg mot en fastighetsvärdering till ett verkligt värde.

**Förslag till vidare forskning:** Värdeförändringar som uppkommer vid värdering till verkligt värde leder till oerhörda fluktuationer i resultatet. Ett förslag till vidare forskning vore att utvärdera möjligheten att förlägga värdeförändringarna som en egen post, mot det egna kapitalet. Skulle det lösa den svårighet som idag uppstår vid värdering till ett verkligt värde? Vi anser att det därför vore intressant att få en detaljerad genomgång om hur en sådan förändring skulle påverka företagen och dess intressenter.
Förkortningar:

BFN    Bokföringsnämnden
FASB   Financial Accounting Standards Board
IAS    International Accounting Standard
IASB   International Accounting Standard Board
IFRS   International Financial Reporting Standards
RR     Redovisningsrådet
ÅRL    Årsredovisningslagen
Innehållsförteckning

1 Inledning ............................................................................................................................................. 7
   1.1 Bakgrund ....................................................................................................................................... 7
   1.2 Problemformulering ..................................................................................................................... 9
   1.3 Syfte ............................................................................................................................................. 10
   1.4 Avgränsningar .............................................................................................................................. 10

2 Metod .................................................................................................................................................. 11
   2.1 Kvalitativ och kvantitativ metod .................................................................................................. 11
   2.2 Induktion och deduktion ............................................................................................................. 12
   2.3 Primärdata och Sekundärdata .................................................................................................... 13
   2.4 Val av respondenter ..................................................................................................................... 13
   2.5 Reflektioner över valda metoder ................................................................................................ 15
      2.5.1 Validitet .................................................................................................................................. 15
      2.5.2 Reliabilitet ............................................................................................................................ 15

3 Teori .................................................................................................................................................... 17
   3.1 Redovisningsprinciper .................................................................................................................. 17
      3.1.1 Rättvisande bild och god redovisningssed ........................................................................... 17
      3.1.2 Försiktighetsprincipen ......................................................................................................... 17
      3.1.3 Realisationsprincipen ......................................................................................................... 18
   3.2 RR 24 Förvaltningsfastigheter .................................................................................................... 18
   3.3 IAS 40 Förvaltningsfastigheter .................................................................................................. 20
   3.4 Verkligt värde ............................................................................................................................... 21
      3.4.1 För och nackdelar ................................................................................................................... 22
   3.5 Anskaffningsvärde ....................................................................................................................... 24
      3.5.1 För och nackdelar ................................................................................................................... 25
   3.6 Fastighetsvärdering ..................................................................................................................... 25
      3.6.1 Kasasfödesmodell ................................................................................................................. 26
      3.6.1.1 För och nackdelar .......................................................................................................... 27

4 Empiri .................................................................................................................................................. 29
   4.1 Företagens värderingsmetod ....................................................................................................... 29
   4.2 Presentation av respondenternas företag ...................................................................................... 30
      4.2.1 Locum AB .............................................................................................................................. 30
      4.2.2 Huge Fastigheter AB .......................................................................................................... 30
      4.2.3 Nordisk Renting AB .......................................................................................................... 31
      4.2.4 Jernhusen AB ...................................................................................................................... 31
   4.3 Presentation av respondenterna .................................................................................................. 32
      4.3.1 Locum AB .............................................................................................................................. 32
      4.3.2 Huge Fastigheter AB .......................................................................................................... 32
      4.3.3 Nordisk Renting AB .......................................................................................................... 32
      4.3.4 Jernhusen AB ...................................................................................................................... 32
   4.4 Respondenternas svar .................................................................................................................. 33
      4.4.1 Vad ser ni för fördelar respektive nackdelar med värdering till verkligt värde samt till anskaffningsvärde? .................................................................................................................. 33
      4.4.2 Har ni stött på några problem när det kommer till att värdera till verkligt värde? .............. 34
      4.4.3 Hur påverkas balans – och resultatposterna av vald värderingsmetod? .............................. 35
      4.4.4 Vilken metod anser ni mest spegla rättvisande bild? ........................................................... 35
      4.4.5 Hur anser ni att försiktighetsprincipen, den mest grundläggande principen i Sverige, förhåller sig till IAS 40? ...................................................................................................................... 36
      4.4.6 Har ni övriga synpunkter vad det gäller redovisning till verkligt värde eller till anskaffningsvärde? .................................................................................................................................. 37
5. Analys

5.1 Redovisar företagen enligt IAS 40 eller RR 24 och vilken värderingsmetod används? 

5.2 Vilka för- och nackdelar ligger till grund när företagen väljer värderingsmetod? 

5.2.1 Verkligt värde 

5.2.2 Anskaffningsvärde 

5.3 Vilka problem kan uppstå med vald värderingsmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter?

5.3.1 Verkligt värde

5.3.2 Anskaffningsvärde

6. Slutsats

6.1 Slutsats

6.2 Förslag till vidare forskning

6.3 Kritiska faktorer
1 Inledning

I detta kapitel ges en inledning av uppsatsen där vi diskuterar bakgrunden och där vi även för en problemdiskussion. Därefter följer en problemformulering som sedan mynnar ut i ett syfte.

1.1 Bakgrund

Redovisningsnormer och redovisningssystem skapas på olika sätt i olika länder. Detta beror till exempel på kulturella skillnader, olika traditioner och politiska system. Dessa skillnader skapar hinder då människor vill jämföra företag i olika länder. Då vi går mot en tid där handeln blir mer och mer global och förvärv av företag utomlands sker allt oftare blir det ännu viktigare att kunna jämföra företag i olika länder. Det bidrar till att företag kan konkurrera på lika villkor runt om i världen. För att få ökad jämförbarhet krävs det att kraven på likartade redovisningssystem ökar.¹


Europa Unionen har försökt nå ett gemensamt regelverk och i juli 2002 utfärdade Europaparlamentet och Europarådet en förordning om hur de internationella standarderna ska tillämpas. I och med detta blev alla börsnoterade företag i Europa tvingade att från och med den 1 januari 2005 upprätta sina koncernredovisningar enligt IFRS standarder. I Sverige har även de onoterade företagen möjlighet att upprätta sina koncernredovisningar enligt de nya standarderna.³

En av dessa nya standarder är IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Denna standard medförde stora förändringar för svenska fastighetsföretag. Den största skillnaden med den nya standarden IAS 40 är att företagen kan välja att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I

¹ SOU 2003:71
² Smith (2006)
³ Ibid
och med att de onoterade företagen har möjlighet att välja om de vill upprätta sin koncernredovisning enligt International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS) kan de alltså välja att gå över till det nya regelverket eller att hålla kvar vid det regelverk som redan tillämpas. Tillämpar företaget inte IFRS standarder så tillämpas Årsredovisningslagen (ÅRL), Bokföringsnämndens rekommendationer (BFN) samt god redovisningssed. 4 Följer företagen detta regelverk så ska förvaltningsfastigheterna värderas enligt standarden RR24. Standarden säger att företagen måste värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 5

När företag värderar sina förvaltningsfastigheter kan de som nämnts ovan välja mellan anskaffningsvärde eller verkligt värde. De flesta onoterade företagen väljer att värdera till anskaffningsvärdet. Deras val kan dels bero på att anskaffningsvärdet kan ses som mer konkret, lättare att förstå och att jämföra än vid värdering till verkligt värde. Problemet vid värdering till verkligt värde kan nämligen vara att företagen får ett värde som inte är korrekt då det är så många utomstående faktorer som till exempel hyresnivåer, räntor med mera som påverkar detta värde. 6 De onoterade företag som väljer att värdera till verkligt värde har givetvis också ett motiv till deras val av värderingsmetod. Det vore därför intressant att ta reda på vilka motiv som ligger bakom företagens val av värderingsmetod. Denna studie kan sedan användas som hjälp när företagen ska ta beslut angående val av värderingsmetod.

4 IAS 40
5 RR 24
6 Bengtsson (2006)
1.2 Problemformulering


Värderingsfrågan i sig är oerhört intressant på grund av att företagen kan ställa för - och nackdelar med de olika metoderna mot varandra och på så vis kunna hitta den värderingsmetod som passar sitt företag bäst. Alla företag har olika åsikter och preferenser när det kommer till hur de ska värdera sina förvaltningsfastigheter och vilken metod som således ska användas. En medvetenhet hos företagen kring de för – och nackdelar som ligger till grund för de olika värderingsmetoderna torde vara en nödvändighet för att få ett så korrekt och utvidgat beslutsunderlag som möjligt.

Vidare så är det intressant att betrakta de problem som kan uppstå när företaget väl har valt att använda en värderingsmetod. Det kan fortfarande finnas vissa frågor, alternativt problem, som måste besvaras utifrån det val företaget har gjort. En tidigare studie tar upp en del problem när det kommer till att värdera till verkligt värde där de i sin analys belyser svårigheten som finns vid att få fram ett korrekt verkligt värde. Utöver detta så nämns även att ju fler antaganden som måste göras vid en värdering desto större differenser kan uppstå i redovisningen, vilket i sig kan ses som ett problem.8

För att beskriva och förklara motivet bakom de val av värderingsmetoder som företagen gör så tar vi hjälp av nedanstående forskningsfrågor för att på så vis förtydliga vad det är vi vill uppnå.

- Redovisar företagen enligt IAS 40 eller RR 24 och vilken värderingsmetod används?
- Vilka för- och nackdelar ligger till grund när företagen väljer värderingsmetod?
- Vilka problem kan uppstå med vald värderingsmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter?

7 Smith (2006)
1.3 Syfte
Syftet är att beskriva och förklara motiven bakom de val av värderingsmetoder som företagen gör, vid värdering av sina förvaltningsfastigheter.

1.4 Avgränsningar
I uppsatsen behandlas endast onoterade företag då de har möjligheten att välja mellan de två regelverken, IFRS samt ÅRL och BFN.

Studien tar endast upp förvaltningsfastigheter då vi vill se vilken värderingsmetod som används vid fastighetsvärdering. Vi gör därmed en avgränsning mot rörelsefastigheter som också påverkas av den nya standarden IAS 40.

När vi talar om olika värderingsmetoder så menar vi anskaffningsvärde respektive verkligt värde.

Anskaffningsvärde definieras i uppsatsen som det belopp som i likvida medel erläggs eller det verkliga värdet för annan ersättning som lämnas vid förvärv av en tillgång vid tidpunkten för dess förvärv eller uppförande.\(^9\)

Verkligt värde definieras som det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.\(^10\)

---

\(^9\) IAS 40
\(^10\) IAS 40
2. Metod

I följande kapitel presenterar vi vårt metodval följt av en redogörelse för hur valet av respondenter har gått till. Slutligen framför vi tankar kring de metodproblem som vi ställdes inför under uppsatsens gång.

2.1 Kvalitativ och kvantitativ metod

Inom samhällsvetenskapen finns det två grundläggande angreppssätt; kvalitativ metod och kvantitativ metod. Dessa två begrepp talar om hur den insamlade informationen genereras, bearbetas och analyseras.\(^ \text{11} \)

Har undersökningen en kvantitativ inriktning är syftet att mäta en företeelse och informationen bearbetas och analyseras med stöd av statistiska metoder. År inriktningen istället av kvalitativ art sker datainsamlingen ofta med hjälp av kvalitativa intervjuer. Oftast så förekommer dessa två metoder tillsammans i undersökningen.\(^ \text{12} \) Det som avgör vilken metod forskaren lägger tyngdpunkten på avgörs av syftet och fenomenet som ska undersökas.\(^ \text{13} \)

Kvantitativ ansats, utgår från att räkna fenomen vilket innebär att forskaren kartlägger deras utbredning eller deras kvantitet. Den mest använda tekniken är frågeformulär där frågorna är strukturerade och har bestämts i förväg. Detta innebär att undersökningsenheterna är många. I och med detta så samlas det in ganska lite information om varje enhet.\(^ \text{14} \)

Kvalitativ ansats innebär att forskaren får fram mer detaljerad och nyanserad information, det vill säga mer fylliga beskrivningar. Insamlingen av data sker ofta mer ostrukturerat än vid kvantitativ metod. Här använder sig forskaren till exempel av intervjuer och deltagande observationer. Det leder till en mer detaljerad och nyanserad information. Vid denna typ av insamling skapas det lätt en relation mellan parterna vilket ger en ökad förståelse mellan dem. Det finns dock en risk med denna typ av insamling då forskaren kan påverka och styra resultatet. Detta gör att en kvalitativ ansats sällan ger generaliserbara slutsatser.\(^ \text{15} \)

I uppsatsen har vi använt oss av både en kvalitativ samt en kvantitativ metod. Vi anser att båda metoderna är viktiga för att kunna dra slutsatser om vårt ämne.

\(^ {11} \) Holme & Solvang (1997)  
\(^ {12} \) Patel (2003)  
\(^ {13} \) Kvale (1997)  
\(^ {14} \) Holme & Solvang (1997)  
\(^ {15} \) Ibid
När det gäller den kvantitativa metoden så har vi använt oss av ett flertal företags årsredovisningar för att få reda på vilken värderingsmetod de använder sig av. Den informationen har sedan legat till grund för vilka företag vi valt att fördjupa vårt intresse kring och har även hjälpt oss att tolka de resultat vi fått fram samt att hitta potentiella mönster.

När det kommer till den kvalitativa metoden så har vi intervjuat personer från de valda företagen för att få en djupare och kanske mer fullständig uppfattning om hur företagen resonerar kring de olika värderingsmetoderna. Vi tog därför kontakt med personer inom företagen som verkligen är insatta i detta ämne. Det gav oss en bättre inblick och en större förståelse för hur företagen resonerar vid valet av värderingsmetod.

2.2 Induktion och deduktion

Det finns två undersökningsansatser som används för att samla in data, induktiv och deduktiv.¹⁶

Vid deduktiv metod försöker forskaren samla in data för att sedan se om förväntningarna stämde med dessa. Forskaren utgår således från en teori som sedan ska bevisas.¹⁷

Motsatsen till den deduktiva ansatsen kallas induktiv metod. Vid en induktiv ansats gör forskaren tvärtom. Forskaren gör enskilda observationer och samlar in data som sedan ska leda till en allmänt giltig slutsats. Det induktiva tillvägagångssättet innebär att forskaren närmar sig en verklighet förutsättningslösst, utan några klara hypoteser och med en relativt vag och opreciserad problemställning. I och med detta får forskaren en väldigt flexibel uppläggning av undersökningen.¹⁸ Använder han/hon sig enbart av en induktiv studie så gäller det som gäller för de enskilda fallen även generellt för alla fall.¹⁹

Det har visat sig vara mycket svårt att genomföra en ren induktiv eller en ren deduktiv studie. Genomförs studien med en blandning mellan induktion och deduktion kallas det för en abduktiv metod.²⁰

Uppsatsen syftar till att tolka den insamlade informationen som har fåtts fram främst genom de intervjuer som vi genomfört, men även genom studerande av de onotrade

¹⁶ Eneroth (1984)
¹⁸ Ibid
¹⁹ Alvesson & Sköldberg (1994)
²⁰ Schroeder (2004)
fastighetsföretagens årsredovisningar. Därefter relaterades empirin till de teorier vi har använt oss av för att vi på så vis skulle kunna dra slutsatser. Att vi gjort tolkningar utifrån empirin med återkommande stöd från referensramen tyder på att vi använt oss av en abduktiv metod.

2.3 Primärdata och Sekundärdata

Det finns två olika typer av datakällor; primär- och sekundärdata. Primärdata kallas den data som forskaren själv eller dennes medhjälpare samlar in.21

Fördelarna med primärdata är att informationen är aktuell och anpassad till det problem som ska undersökas. Nackdelarna är att insamlingen är tidskrävande, dyr och kräver viss kompetens av den som samlar in informationen.22

De data som samlas in av andra personer än av forskaren själv kallas sekundärdata.23 Fördelarna med sekundärdata är att insamlingen är såväl kostnads- som tidseffektiv samt att det finns ett stort urval av källor. Nackdelarna är att det kan vara svårt att finna användbar data och att informationen kan vara inaktuell.24

Vi har i denna uppsats använt oss av både primär- och sekundärdata. Sekundärdata har dels använts för att bygga upp en grundkunskap om ämnet och dels för att få en viss förståelse för de olika slags problem som kunde uppstå under arbetets gång. Företagens senaste utgivna årsredovisning, har använts för att få information om hur företagen värderar sina förvaltningsfastigheter. Andra exempel på sekundärdata som har haft betydelse för uppsatsen är främst tidigare studier, kurslitteratur samt diverse internetkällor. Primärdata som vi har använt oss av i uppsatsen kommer från de två intervjuer vi gjorde samt svaren från de två respondenter som svarade via e-post.

2.4 Val av respondenter

Vi inledde uppsatskrivandet med att betrakta de onoterade fastighetsföretagens respektive koncernårsredovisning. Vi ville studera koncernens årsredovisning för det är endast i koncernen som IFRS gäller. Den senaste upplagan som publicerats valdes för att undersökningen sker nu och vi vill ha relevant och aktuell information. Detta ledde till att vi

21 Andersen (1998)
22 Christensen, m.fl. (2001)
23 Andersen (1998)
24 Christensen, m.fl (2001)


Till de två intervjuutbildarna hade respondenterna chans att förbereda sig, i och med att de fick frågorna bifogade till sig vid första kontakten. Detta såg vi som en positiv aspekt då de hade möjlighet att fördjupa sig i de frågor vi ville ha svar på och därmed kunna svara på ett mer utförligt sätt. I och med detta så kunde vi få ut mer av det inplanerade mötet. Det kan dock ha varit en risk med att respondenterna fick förbereda sig innan då de kan tänka sig att svara mindre ärligt än om intervjun skedde mer spontant.

Intervjuerna ägde rum på företagens kontor och varade i cirka en timme. Vid intervjuerna så hade vi möjlighet att spela in hela intervjun vilket gjorde det lättare att bearbeta de tankar och
funderingar som respondenten gett. När vi hade sammanställt respektive intervju så skickade vi iväg den klara texten till respondenten så att de skulle kunna granska innehållet och då kunna påpeka eventuella misstolkningar. Detta gör att undersökningens trovärdighet ökar.

2.5 Reflektioner över valda metoder

Vid forskning så använder forskarna sig av olika datainsamlingstekniker för att få fram sina resultat. Oavsett vilken datainsamlingsteknik de använder så vill de försöka få en uppfattning om hur väl tekniken mäter det forskaren vill mäta. Nedan följer därför en diskussion om vår valda metod för uppsatsen där vi diskuterar validiteten och reliabiliteten.

2.5.1 Validitet


2.5.2 Reliabilitet

Då forskaren gör en undersökning ska reliabiliteten visa på om den är tillförlitlig och stabil. Reliabiliteten ska alltså visa till vilken grad som det framtagna resultatet blir påverkat av omständigheterna. Det uppstår dock problem vid mätning av reliabiliteten vid kvalitativa

---

26 Ibid
27 Lundhal & Skärvad (1999)

28 Eriksson & Wiedersheim (2006)
3. Teori

_I detta kapitel introduceras de teorier som ska hjälpa oss att analysera den insamlade data som redogörs i empiriavsnittet._

3.1 Redovisningsprinciper

3.1.1 Rättvisande bild och god redovisningssed

Rättvisande bild kommer från det brittiska ”a true and fair view”, alltså att det ska baseras på fakta men också vara rättvist. I engelsk doktrin menar de att om tillämpningen av redovisningsnormer inte ger en rättvisande bild ska de som redovisar åsidosätta normerna och redovisa så det blir en mer rättvisande bild. Svenskarna ser dock inte begreppet på samma sätt. Rättvisande bild är för svenskarna ett begrepp som sätter användarna i fokus. Det är den som läser årsredovisningen som inte ska vilseledas.  

God redovisningssed är ett begrepp som mer syftar på hur företaget redovisar. Det är en norm som alla bokföringsskyldiga ska följa. Vad som är god redovisningssed kan variera mellan olika branscher och är beroende av företagens storlek. I Sverige har de valt att ha med båda begreppen i ÅRL vilket innebär att redovisare kan finna ledning därifrån.

3.1.2 Försiktighetsprincipen

Försiktighetsprincipen är den princip i Sverige som har starkast ställning av de olika principerna.

Principen innebär att värderingen ska göras till iakttagande av rimlig försiktighet.

Det brukar därför talas om att försiktighetsprincipen innebär en underskattning av intäkterna och en överskattning av kostnaderna vilket leder till att värderare av två möjliga val väljer att värdera intäkterna till det lägsta värdet och tvärtom till det högsta värdet vid värdering av kostnader.

De företag som tillämpar försiktighetsprincipen brukar i de flesta fall få ett resultat som är lägre än det verkliga resultatet. Det pratas i termer om att företagen skjuter upp en del av resultatet på framtiden. Det blir helt enkelt större negativa konsekvenser vid överskattning än

---

29 Artsberg (2005)
30 Ibid
31 Ibid
32 Årsredovisningslagen
33 Smith (2006)
vid underskattning av resultatet och det i sin tur bör leda till en mer försiktigare bedömning av olika redovisningsposter.\textsuperscript{34}

**3.1.3 Realisationsprincipen**

Detta kan ses som en avvägning mellan de kvalitativa egenskaperna validitet och verifierbarhet. Vid försäljning av varorna anses företagen ha en bra avvägning mellan dessa egenskaper. Detta innebär att företag redovisar värdeökningar vid försäljningen. Värdering till anskaffningsvärde följer därmed realisationsprincipen. De förändringar som skett i och med införandet av IFRS innebär att flera typer av tillgångar ska redovisas till verkligt värde. För vissa tillgångar, till exempel förvaltningsfastigheter redovisar företagen värdeförändringen i resultaträkningen redan innan den skett. Företagen frångår då från realisationsprincipen.\textsuperscript{35}

**3.2 RR 24 Förvaltningsfastigheter**

I RR 24 kan läsaren studera hur förvaltningsfastigheter ska behandlas i redovisningen.

Förvaltningsfastigheter definieras här som *fastigheter (mark eller byggnader – eller del av en byggnad eller mark med byggnader) som innehas (av ägaren eller en leasetagare om leasingavtalet klassificerats som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.*\textsuperscript{36}

Enligt RR 24 ska en förvaltningsfastighet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Det ska dock alltid lämnas information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Som också framgår i RR 24 ska förvaltningsfastigheter värderas med tillämpning av RR 12 Materiella anläggningstillgångar.\textsuperscript{37}

RR 24 är baserad på IAS 40 men med en stor skillnad att när redovisning enligt RR 24 sker så är bara värdering till anskaffningsvärdet, med avdrag för avskrivningar, möjligt medan vid redovisning enligt IAS 40 så finns även möjligheten att redovisa till verkligt värde.\textsuperscript{38}

\textsuperscript{34} Gröjer (2007)
\textsuperscript{35} Smith (2006)
\textsuperscript{36} RR 24
\textsuperscript{37} Ibid
\textsuperscript{38} Ibid
Det är enligt ÅRL endast tillåtet att redovisa till anskaffningsvärde och just därför näms inte chansen att redovisa enligt vekligt värde i RR 24.\textsuperscript{39}

Förvaltningsfastigheter ger upphov till kassaflöden som i princip är oberoende av andra tillgångar i ett företag och på så sätt skiljer sig förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter.\textsuperscript{40}

En förvaltningsfastighet ska redovisas som en tillgång i balansräkningen för ett företag när \textsuperscript{41}

- det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet kommer att komma företaget till del och

- anskaffningsvärde för fastigheten går att beräkna på ett tillförlitligt sätt

Här gör alltså företaget en bedömning av hur stor sannolikheten är att de kommer att få ta del av den framtida ekonomiska nyttan. Därefter bestämmer sig företagen om den är tillräckligt stor för att den ska tas upp som en tillgång i balansräkningen. Den andra punkten brukar vara rätt lätt att identifiera då det brukar framgå av köpekontraktet.\textsuperscript{42}

\begin{figure}
\centering
\includegraphics[width=\textwidth]{figur1.png}
\caption{Figur 1. Beslutsträd\textsuperscript{43}}
\end{figure}

\textsuperscript{39} RR 24  
\textsuperscript{40} Ibid  
\textsuperscript{41} Ibid  
\textsuperscript{42} Ibid  
\textsuperscript{43} Ibid
3.3 IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ses som en tillgång och ska därför också uppfylla kraven för att anses vara en tillgång. Dessa kriterier ska vara uppfyllda för att resursen ska räknas som en tillgång. Resursen ska:

- Förväntas innebära ekonomiska fördelar för företaget i framtiden
- Kontrolleras av företagen
- Uppkommit som en följd av inträffade händelser


IAS 40s definition av förvaltningsfastighet är mark eller byggnader – eller del av en byggnad – eller mark med byggnader som innehas (av ägaren eller av en leasetagare om leasingavtalet klassificeras som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.


Oavsett vilken metod företaget tillämpar ska företaget lämna upplysning om i vilken utsträckning som det verkliga värdet baseras på oberoende värderingsmän. Detta för att företag kan välja mellan att ta hjälp av externa värderare eller göra det internt.

---

44 Smith (2006)
45 IAS 40
46 Ibid
48 Smith (2006)
3.4 Verkligt värde

Med verkligt värde avses enligt standarden, *det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.*


- Värderare utgår ifrån aktuella priser på en aktiv marknad för fastigheter av annat slag, och justerar värderingen med hänsyn till olikheter mellan dessa fastigheter och företagens fastigheter

- Värderare utgår ifrån senaste priser för likartade fastigheter på mindre aktiva marknader, och justerar värderingen med hänsyn till förändringar som skett sedan dessa transaktioner inträffade (exempelvis med hjälp av ett fastighetsprisindex)

- Värderare beräknar nuvärdet av de uppskattade framtida betalningsströmmarna


---

49 IAS 40
50 Smith (2006)
51 Ibid
52 Internationell redovisningsstandard i Sverige - IFRS/IAS (2006)
Då det är värdeförändringar som uppkommit under året som påverkar resultatet oavsett om det är realiserade eller inte så frångår redovisningen realisationsprincipen, som säger att endast realiserade vinster samt förluster ska redovisas.\(^{53}\)

Balansräkningen påverkas också av vald värderingsmetod. Balansräkningen utgjorde tidigare en uppställning för vad som fanns kvar i företaget vid en viss tidpunkt. Vid redovisning till verkligt värde blir balansräkningen istället en prognos över framtida kassaflöden. Det blir en övergång från redovisning till historiska anskaffningsvärden till redovisning av framtida värden. I och med detta så närmar vi oss istället den anglosaxiska traditionens synsätt där rättvisande bild utgör ståndpunkten och vi frångår den kontinentala traditionen där fokus ligger på försiktighet. Vid redovisning till det verkliga värdet handlar det sålunda om en redovisning som baseras på förväntningar om framtida kassaflöden.\(^{54}\)

### 3.4.1 För och nackdelar


En annan nackdel är att värderingen endast gäller för den dagen värderingen sker. Vilket innebär att den värdering som görs vid en specifik tidpunkt kan skilja sig enormt jämfört med en värdering som sker bara några dagar efteråt. Detta innebär också att intressenterna inte får en rättvisande bild om företaget.\(^{56}\)

Företagen får stora svängningar i resultatet vilket innebär en till nackdel med det verkliga värdet. Detta på grund av att när marknaden går upp så får företagen positiva värden i

\(^{53}\) Smith (2006)  
\(^{54}\) Bengtsson (2006)  
\(^{56}\) Bengtsson (2006)
resultaträkningen och när marknaden går nedåt så går även värdena nedåt och då får företagen höga resultatsvängningar som de inte får med redovisning till anskaffningsvärde.\textsuperscript{57}

Enligt en studie har värdering till verkligt värde ökat jämförbarheten och tydligheten i resultat- och balansräkningar. De anser även att en eventuell försäljning lättare kan avläsas i resultatet. Nu med värdering till verkligt värde kan läsaren lättare se vilka element som har använts till uträkningen av det verkliga värdet samt hur det verkliga värdet på fastigheterna har räknats ut. De anser att dessa element ganska ofta gömdes undan i texten förr. I studien skriver de även att jämförbarheten inte bara har ökat i och med det verkliga värdet. Det finns vissa händelser som gör att jämförbarheten inte ökar och detta är till exempel att resultaträkningen inte ställs upp på samma sätt i alla företag. Det finns olika metoder för att ställa upp resultaträkningen och när företagen väljer olika metoder så går det inte att jämföra dessa sinsemellan. Vissa företag redovisar värdeförändringar inom rörelseresultatet, andra redovisar värdeförändringarna efter finansiella poster vilket innebär att det inte går att jämföra.\textsuperscript{58}

Studien tar också upp att värdeförändringarna, som uppkommer vid värdering till verkligt värdet, skapar problem för läsaren när de ska analysera en årsredovisning. Detta för att värdeförändringarna ska delas in i två grupper i resultaträkningen, orealiserade och realiserade värdeförändringar, vilket gör att det är svårt att veta vilket värde som har hamnat vart. Författarna säger att denna otydlighet kan minska genom att företagen lämnar upplysningar om vad som har gjorts och varför de gjorde så. Lämnar företagen dessa upplysningar så underlättar det för intressenterna att förstå varför uppdelningarna har åstadkommits på respektive sätt. Balansräkningarna blir desto enklare att jämföra och ger en mer rättvis bild då det verkliga värdet på fastigheten anges. Till sist menar författarna ändå att den totala bilden av företagen har blivit mer rättvis i och med värdering till verkligt värde.\textsuperscript{59}

\textsuperscript{57}Persson, E & Nordlund, B (2003)
\textsuperscript{58}Ljungberg & Moaveni (2006)
\textsuperscript{59}Ibid
3.5 Anskaffningsvärd

Enligt IAS 40 så är anskaffningsvärdet *det belopp som i likvida medel erläggs eller det verkliga värdet för annan ersättning som lämnas vid förvärv av en tillgång vid tidpunkten för dess förvärv eller uppförande*. RR 24 är baserad på IAS 40 och har därför en snarlik definition.\(^{60}\)

Vid själva förvärvet så ska företaget redovisa en förvaltningsfastighet till anskaffningsvärdet där även olika transaktionskostnader ska ingå. Anskaffningsvärdet för en förvaltningsfastighet kan beskrivas som inköpspriset och därtill kostnader som direkt kan härledas till inköpet. Exempel på sådana direkta kostnader kan vara juridiska tjänster, lagfartsavgifter och liknande skatter/avgifter samt andra transaktionskostnader.\(^{61}\)

Om betalningen för en förvaltningsfastighet senareläggs så utgörs anskaffningsvärdet av nuvärdet av betalningen. Skillnaden mellan det beloppet och den nominella köpeskillingen redovisas som en räntekostnad under kreditperioden.\(^{62}\)

Väljer företaget att redovisa till anskaffningsvärdet enligt IAS 40 ska detta göras enligt den huvudprincip som finns beskriven i IAS 16.\(^{63}\) Reglerna där överensstämmer i allra största utsträckning med de regler som finns i RR 12 men med den stora skillnaden att uppskrivningar inte är tillåtna enligt IAS 16.\(^{64}\)


\(^{60}\) IAS 40
\(^{61}\) Sundgren m.fl. (2007)
\(^{62}\) Ibid
\(^{63}\) IAS 40
\(^{64}\) IAS 16
Med återvinningsvärdet menas det högsta av tillgångens verkliga värde (minus försäljningskostnader) och nyttjandevärde. Det är ett värde baserat på företagens kassaflöden. En nedskrivning, till återvinningsvärdet, ska ske i det fall återvinningsvärdet är lägre än det redovisade värdet. Nedskrivningen ska därmed belasta den periodens resultat.\textsuperscript{65}

3.5.1 För och nackdelar

Att värdera till anskaffningsvärdet har länge ansetts vara en säker grund för värdering och där metoden bygger på objektivitet och verifierbarhet. Objektivitet i den graden att något faktiskt har inträffat, till ett överenskommet pris mellan parterna, och detta finns således sedan som en dokumenterad handling. Kritik har riktats mot detta där kritikerna menar att aktualitet borde vara en mer rättfärdigande utgångspunkt. Det påtalades att det var viktigare att ta del av de förändringar som pågår i företagens omvärld och marknad för att på så vis fånga upp verkligheten vid varje redovisningstidpunktен.\textsuperscript{66}

Anskaffningsmetoden bygger på realisationsprinciplen som innebär att en händelse skall redovisas vid det tillfälle då den faktiskt inträffat. Fördelen är att företagen får ett värde som de kan relatera till en enskild händelse, som dessutom är dokumenterad, där själva värdet kan betraktas som konkret och lätt att förstå sig på.\textsuperscript{67}

Ett problem som kan uppstå vid värdering till anskaffningsvärdet är att två företag skulle kunna värdera exakt samma byggnad till olika värden på grund av att de kan ha införskaffats vid olika tidpunkter och därmed till olika pris. Detta leder till att det kan vara svårt att jämföra olika företags balansräkningar med varandra om vissa identiska tillgångar är värderade till olika värden.\textsuperscript{68}

3.6 Fastighetsvärdering

IFRS innehåller inga tydliga anvisningar på hur värdering av fastigheter ska gå till. Även om de uppmuntrar till användningen av oberoende värderingsmän och användning av extern värdering har ökat kontinuerligt, så är fallet oftast att företagen värderar med hjälp av interna värderingsmodeller. Använder företagen externa värderare så kommer värdering enligt det

\textsuperscript{65} Smith (2006)  
\textsuperscript{66} Bengtsson (2008)  
\textsuperscript{67} Ibid  
\textsuperscript{68} Smith (2006)
nya regelverket, alltså till verkligt värde, att medföra större kostnader. Detta på grund av att värderingen nu ska ske vid varje kvartal. Som sagt ovan så kan företagen välja värderare och detta val ger effekter på värderingen och därmed också resultatet. Fastigheter har inte något avläsbart värde då de inte är noterade på någon marknad och detta medför att företagsledningen själva får bedöma vad det verkliga värdet på fastigheterna uppgår till.69 Bedömningen kan därför bli subjektiv då företagsledaren får chansen att påverka och förändra resultatet genom små förändringar i värderingsprocessen. I och med detta så minskar redovisningens tillförlitlighet.70

Nedan presenteras den modell som flest företag använder sig av vid värdering av fastigheter.

3.6.1 Kassaflödesmodell

Modellen är explicit och med det menar skribenten att den är tydliggjord. Den bygger på förväntningar om framtiden och utgår från riskbedömningar av investeraren. Kassaflödesmodellen utgår ifrån en avkastningsmetod. Avkastningsmetoder i sig utgår från de intäkter och kostnader som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till. Det handlar alltså om att beräkna fastighetens framtida driftnetto och för att göra denna värdering genom avkastningsmodeller så brukar modellen i regel baseras på uppskattningar av kassaflöden.71

Avkastningsmetoderna är till för att beräkna ett marknadsvärde eller för att bedöma en individuell investering. För att kunna göra detta så krävs det:72

- En modell för beräkningarna
- Ett förväntat årligt driftnetto för fastigheten
- En kalkylperiod (är vanligen 3, 5, 10 år eller evig tid)
- En beräknad kalkylränta
- Ett restvärde vid diskontering

Med hjält av kassaflödesmodeller kan ett företag beräkna en fastighets marknadsvärde. Modellen kan även användas för att göra värderingar på fastigheter som speglar det

69 Brade & Olsson (2005)
70 Sayther (2004)
71 Lundström (1997)
72 Ibid
långsiktigt "riktiga" värdet för en investerare. Kassaflödesanalyser kan även kallas för avkastningsvärderingar.  


3.6.1.1 För och nackdelar


När kassaflödesmodeller används så analyseras komponenterna under den kalkylperiod som är berörd. Detta gör att kassaflödesmetoden ger en bättre bild av verkligheten. En annan fördel med modellen är att den är flexibel, detta gör att förhållanden som ändras kan på enkelt sätt

73 Lundström (1997)
74 LMV-rapport 2004:3
75 Leimdörfer 1
76 Leimdörfer 2
77 Ibid
78 Leimdörfer 1
79 Leimdörfer 2
visas i modellen. Nackdelar med modellen är att det kan bli svårt att göra prognoser vid konjunktursvängningar. Kassaflödet kan bli missvisande då nivån på inbetalningar kan skifta så stark under cyklarna.\textsuperscript{80}

\textsuperscript{80} LMV-rapport (2004:3)
4. Empiri

Kapitlet inleds med en presentation av de tio kontaktade företagens nuvarande värderingsmetod. Därefter kommer en kort beskrivning av de fyra företag vi tagit emot svar ifrån. I företagsbeskrivningen finns även svaren från fråga 1-5, i bilaga 1, presenterade. Efter det kommer en beskrivning av de personer som svarade på våra frågor. I kapitlets sista del presenteras företagens tankar och åsikter rörande de två värderingsmetoderna.

4.1 Företagens värderingsmetod

Efter undersökning i företagens årsredovisningar har det visat sig att de flesta företag använder sig av ett anskaffningsvärde vid värdering av sina förvaltningsfastigheter. Utav de tio företag vi valde att kontakta så är det endast två som redovisar med hjälp av det verkliga värdet och därmed enligt IFRS standard.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Företag</th>
<th>Årsredovisning</th>
<th>Regelverk</th>
<th>Värderingsmetod</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>AB Stockholmshem</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Armada Företagsfastigheter AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Huge Fastigheter AB</td>
<td>2008</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Jernhusen AB</td>
<td>2008</td>
<td>IFRS</td>
<td>Verkligt Värde</td>
</tr>
<tr>
<td>Locum AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Mälarlagshems Fastigheter AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Nordisk Renting AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Olov Lindgren Fastighets AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Stena Fastigheter Stockholm AB</td>
<td>2007</td>
<td>ARL &amp; BFN</td>
<td>Anskaffningsvärde</td>
</tr>
<tr>
<td>Vasakronan</td>
<td>2007</td>
<td>IFRS</td>
<td>Verkligt Värde</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabell 1. Företagens värderingsmetod
4.2 Presentation av respondenternas företag

4.2.1 Locum AB

Locum AB bildades 1992. Idag är de en av Sveriges större fastighetsförvaltare med ett fastighetsbestånd på cirka 2,2 miljoner kvadratmeter i Stockholms län. Locum AB ägs av Stockholms läns landsting. De dominerande hyresgästerna består av sjukvården i länet. Locum AB har delat in förvaltningen i tre fastighetsområden, Universitetssjukhus, Akutsjukhus och Närsjukvård.81

Då Locum AB ägs av Stockholms läns landsting så redovisar de enligt deras bestämmelser. Stockholms läns landsting har valt att redovisa enligt ÅRL och BFN. I samband med redovisningsfrågor så är Locum AB beroende av vad landstinget fattar för beslut. Detta innebär att de kommer att fortsätta redovisa enligt ÅRL och BFN tills det att landstinget fattar några andra beslut som berör området.82 Locum anser att de inte har någon vidare kunskap om IAS 40.83

Fastigheterna som förvaltas värderas till anskaffningsvärde i redovisningen men de använder sig även av en marknadsvärdering. Denna marknadsvärdering har de med i avsnittet Locums balanserade styrkort. Marknadsvärderingen tas inte upp i balansräkningen.84

4.2.2 Huge Fastigheter AB

Huge Fastigheter AB ägs till 100 procent av Huddinge kommun. Företaget har till uppgift att bygga, äga och förvalta bostäder med hyresrätt, dels att bygga, äga och förvalta lokaler och anläggningar för kommunal verksamhet inklusive centrumanläggningar för affärs – och serviceverksamhet. Idag har Huge ett fastighetsbestånd på cirka 1.2 miljoner kvadratmeter, uppdelat på sex geografiska områden i Stockholms län och har ungefär 9200 lägenheter i sitt ägande. Omsättningen ligger på 1.2 miljarder kronor.85

Huge har valt att redovisa enligt ÅRL och BFN, som i korthet innebär att de redovisar sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Dock så finns det i förvaltningsberättelsen uppgifter om det verkliga värdet som framtagits genom en intern

81 Locum AB (2007)
82 Ibid
83 Lars-Erik Görjevik, Locum AB
84 Locum AB (2007)
85 Huge Fastigheter AB (2007)
värdering som görs varje år. Tanken är att fortsätta redovisa enligt denna metod och i och med det valet så har de inte fördjupat sig allt för mycket i reglerna kring IAS 40 och har således inte några större kunskaper inom det ämnet.\textsuperscript{86}

\textbf{4.2.3 Nordisk Renting AB}


I den svenska koncernårsredovisningen så redovisar Nordisk Renting enligt ÅRL och BFN medan dem i rapporteringen till RBS redovisar enligt IFRS och då till ett verkligt värde. När värderingen sker till ett anskaffningsvärde, enligt ÅRL och BFN, så har de ingen not som talar om det verkliga värdet.\textsuperscript{88} Trots goda kunskaper om IAS 40 så är planerna att fortsätta att redovisa enligt ÅRL och BFN, i alla fall det nästkommande året.\textsuperscript{89}

\textbf{4.2.4 Jernhusen AB}

Jernhusen är helägt av svenska staten. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd som består av stationer, kontor, verkstäder och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Merparten av fastigheterna utgörs av stationer och verkstäder. Per den 31 december 2008 ägde Jernhusen 309st fastigheter i 114 kommuner och där det totala marknadsvärdet uppgick till 7186 miljoner kronor.\textsuperscript{90}

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt IFRS och väljer därmed att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Tanken är att fortsätta värdera enligt IFRS även i framtiden då de anser denna metod vara mest fördelaktig. Kunskap angående IAS 40 känner de att det finns gott om och det förs även en dialog med revisorer angående för- och nackdelar

\textsuperscript{86} Sören Johansson, Huge AB (2009-04-06)  
\textsuperscript{87} Nordisk Renting AB(2007)  
\textsuperscript{88} Ibid  
\textsuperscript{89} Åke Andersson, Nordisk Renting AB  
\textsuperscript{90} Jernhusen AB (2007)
med IAS 40, vilket i sin tur bidrar till kunskapshöjning inom ämnet.\footnote{Markus Lyberg, Jernhusen AB (2009-04-17)}

4.3 Presentation av respondenterna

4.3.1 Locum AB
Respondenten för Locum AB heter Lars-Erik Görjevik och är tillförordnad redovisningschef. Han har ansvaret för att samordna den ekonomiska rapporteringen för de fastigheter som förvaltas av Locum. Vi fick ta del av de svar respondenten angivit via e-post.\footnote{Lars-Erik Görjevik, Locum AB(2009-05-25)}

4.3.2 Huge Fastigheter AB
Sören Johansson är ekonomichef på Huge AB och sitter med i ledningsgruppen för företaget.\footnote{Huge AB} Vi träffade respondenten för en personlig intervju som ägde rum 2009-04-06.

4.3.3 Nordisk Renting AB
Åke Andersson är civilekonom och ekonomichef i Nordisk Renting. Åke har varit anställd i företaget sedan 1988. Han har tidigare bland annat arbetat som revisor och inom Ahlsell-koncernen med koncernredovisning.\footnote{Nordisk Renting AB} Respondenten hade tyvärr inte tid för en personlig intervju utan vi mottog svar via e-post.

4.3.4 Jernhusen AB
4.4 Respondenternas svar

4.4.1 Vad ser ni för fördelar respektive nackdelar med värdering till verkligt värde samt till anskaffningsvärde?

Locum AB: Fördelarna som vi ser det återfinns mest i balansräkningen. Marknadsvärderingen ger ett mer korrekt uttryck för hur företagets finansiella ställning är vid respektive tidpunkt och under rådande marknadsläge.

Resultatmässigt är vi tveksamma till att ta upp förändring av marknadsvärdet, alltså över- och undervärden, som en intäkt eller som en kostnad.


Nordisk Renting AB: Målet med att ha en balans till verkligt värde är att man inte skall behöva göra egna bedömningar, vilket kan vara svårt att få att fungera i praktiken. En balansräkning till anskaffningsvärde (eller verkligt värde om varaktig nedgång) är ett försiktigare synsätt.


Sänkta hyror eller något höjt avkastningskrav slår extremt mycket på marknadsvärdet vilket i sin tur kommer direkt in i resultaträkningen. Förvaltningsresultatet är egentligen
kassaflödesmässigt, det vill säga de pengar som man får in i företaget, medan når man pratar om termen resultat även inkluderar värdeförändringar. Många företag redovisar nu bra förvaltningsresultat men man har ett betydligt sämre resultat nu än om man jämför med tidigare år och det beror på minskade marknadsvärden.


Fördelar med anskaffningsvärde är att det är lätt att använda om det saknas objekt att jämföra med när man ska ta fram ett marknadsvärde. Om man har ett kassaflöde som är negativt så kan det även vara bra att redovisa till ett anskaffningsvärde.

Nackdelar med anskaffningsvärde är att det värdet inte följer utvecklingen, varken upp eller ner, utan den är konstant förutom de avskrivningar som görs. Vilket kan innebära att efter ett antal år så ligger anskaffningsvärdet en bra bit ifrån det faktiska värdet och därför speglar anskaffningsvärdet inte vad en fastighet är värd i nuläget.

4.4.2 Har ni stött på några problem när det kommer till att värdera till verkligt värde?

**Locum AB:** Det möter svårigheter att bedöma avkastningskravet vid värdering till verkligt värde, särskilt i en snabbföränderlig situation som till exempel vid senaste årsövergripande. Det är också svårt att bedöma vakansgrader i framtiden. Specifikt för oss har vi även svårigheten att bedöma den politiska kursen, särskilt i anslutning till valår. Förändring i politisk inriktning kan med kort framförhållning väsentligt ändra förutsättningarna.

**Huge AB:** Svårigheten att veta vad som kan betraktas som ett verkligt värde. Ett verkligt värde får man först när man har satt en fastighet. När man gör värderingar varje år så utgår man från beräkningar för att på ett så pass bra sätt som möjligt få fram ett rimligt värde som man skulle kunna klassificeras som ett verkligt sådant. Själva värderingen till verkligt värde
kan göras på många olika sätt och ska man kunna jämföra företag emellan varandra så måste alla värdera på samma sätt.

Nordisk Renting AB: Verkligt värde enligt IFRS skall spegla en situation då en säljare och köpare möts (ej forced sale) och det förutsätter en fungerande marknad och så är inte alltid fallet. Detta ger utrymme för tolkningar och därmed minskad jämförbarhet.


4.4.3 Hur påverkas balans – och resultatposterna av vald värderingsmetod?

Locum AB: Balansposterna förändras inte av förändringar i marknadsvärdet. Resultatposterna visar enbart realiserade intäkter och kostnader.

Huge AB: Redovisar man till anskaffningsvärde så är det i princip bara avskrivningar som påverkar köp och försäljning. Det som påverkar mest överlag är egentligen räntorna. I balansposterna sker inte så stor förändring.

Nordisk Renting AB: Resultatet rör sig mer när det kommer till värdering till verkligt värde, alltså enligt IFRS. Även balansräkningen får en större rörelse.

Jernhusen AB: Vid värdering av verkligt värde så påverkar värdeförändringen resultaträkningen och i balansräkningen så kommer hela fastighetsvärdet in. Om man värderar enligt anskaffningsmetoden så påverkas balansräkningen av det bokförda värdet medan resultaträkningen innehåller nedskrivningar av tillgångarna.

4.4.4 Vilken metod anser ni mest spegla rättvisande bild?

Loum AB: Som tidigare nämnts kan verkligt värde anses vara den värderingsprincip som mest speglar rättvisande bild när det gäller balansmässig redovisning.

Resultatmässigt känner vi oss mer obekväma med att använda marknadsvärde, då denna metod även redovisar orealiserade förluster, vilket inte ger en rättvisande bild.
**Huge AB:** Anskaffningsvärdet är ändå det värde som man en gång betalat för en fastighet, vilket känns relevant när vi pratar om att ge en rättvisande bild av företaget. Även begripligheten och tillförlitligheten upplevs som starkare när man redovisar till anskaffningsvärdet. Alla redovisar på samma sätt så det blir enklare att göra en jämförelse mellan olika företag.

**Nordisk Renting AB:** Om det vore möjligt med ett korrekt verkligt värde skulle det givetvis ge en mer rättvisande bild. Jag tror dock att det är så många faktorer som spelar in och inte minst om man är i en hög- eller lågkonjunktur, finanskris eller en väl fungerande ”lånemarknad”. Syftet med IFRS är gott, men ännu vet jag inte om det fallit så väl ut.

**Jernhusen AB:** Helt klart så känns verkligt värde som den bild som mest speglar rättvisande bild för det är det som marknaden betalar för fastigheten just idag.

4.4.5 **Hur anser ni att försiktighetsprincipen, den mest grundläggande principen i Sverige, förhåller sig till IAS 40?**


**Huge AB:** Oftast är det så att anskaffningsvärdet är det lägre värdet av de två och därför överensstämmer inte försiktighetsprincipen med IAS 40. Det känns inte riktigt bra att nämna försiktighetsprincipen i samband med IAS 40.

**Nordisk Renting AB:** Det kan innebära att man håller igen lite i sina värderingar då man inte önskar att resultatet skall pendla så mycket. Jag tycker försiktighetsprincipen stämmer bättre överrens med ÅRL och BFN än den gör med IFRS.

**Jernhusen AB:** Försiktighetsprincipen är i princip borta. Enligt IFRS så är det inga försiktighetsprinciper vid värdering av veckligt värde.
4.4.6 Har ni övriga synpunkter vad det gäller redovisning till verkligt värde eller till anskaffningsvärde?


5. Analys

I detta avsnitt analyserar vi den information som är samlad i empirikapitlet med anknytning till teoriavsnittet. Analysen utgår från studiens problemformulering och syfte och kapitlet är uppdelat i de underfrågor som problemformuleringen innehåller.

5.1 Redovisar företagen enligt IAS 40 eller RR 24 och vilken värderingsmetod används?

Av de fyra företagen använder sig endast Jernhusen AB av IFRS/IAS. Jernhusen AB väljer sedan att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Marcus Lyberg säger att de har goda kunskaper om IAS 40 och det verkliga värdet. De för en aktiv dialog med revisorer om fördelar samt nackdelar med det verkliga värdet vilket i sin tur bidrar till en kunskapshöjning inom området. Då Lyberg anser att denna metod är den värderingsmetod som ger mest fördelar så kan vi fundera på om det är så att goda kunskaper om metoden kan ligga till grund till varför företagen väljer att värdera till verkligt värde. Om företagen har goda kunskaper inom ämnet så bör de se fördelarna med det verkliga värdet precis som Lyberg ansåg att Jernhusen AB gjorde. Vi kan därför påstå att ju högre kunskap om IAS 40 och det verkliga värdet ett företag har desto större sannolikhet att de väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

De tre andra företagen Locum AB, Huge Fastigheter AB samt Nordisk Renting AB redovisar enligt ÅRL och BFN:s villkor och värderar därför sina fastigheter till anskaffningsvärde. Lars-Erik Görjevik och Sören Johansson ansåg att deras företag inte har goda kunskaper om IAS 40 och vad det verkliga värdet innebär. Detta innebär att vi kan styrka vårt påstående som vi gjorde ovan där vi påstod att god kunskap kan vara en faktor till en övergång mot värdering till verkligt värde. I och med att dessa två företag inte anser sig ha någon god kunskap om ämnet så ser de inte heller de fördelar som till exempel Lyberg ser med värdering till verkligt värde. Detta medför att företagen väljer att fortsätta med det regelverk de redan tillämpar, alltså ÅRL och BFN, och därmed att värdera fastigheterna till anskaffningsvärde.

Nordisk Renting AB värderar också som nämnts ovan sina fastigheter till anskaffningsvärde. Åke Andersson säger dock att företaget har goda kunskaper om IAS40 och det verkliga värdet. Han säger också att de inte har några planer på att gå över till att värdera till verkligt värde inom närmaste åren. Detta går emot vårt antagande om att goda kunskaper om verkligt värde kan vara en faktor som ligger till grund för företagens val av värderingsmetod. Vad kan då deras val bero på? Det är väldigt svårt att säga då det är många faktorer som kan ligga som
bakgrund till deras val. Enligt dem själva är en av anledningarna till deras val att deras ekonomiska resultat blir mindre pålitligt på grund av de stora svängningar i resultatet som kommer äga rum med värdering till verkligt värde.

Då det är tre av fyra respondenter som styrker vårt antagande och då det endast är en som motsäger det så står vi fast i att goda kunskaper om IAS 40 och verkligt värde kan vara ett av flera motiv som ligger till grund för de val företagen gör.

5.2 Vilka för- och nackdelar ligger till grund när företagen väljer värderingsmetod?

5.2.1 Verkligt värde


En annan fördel som framförallt Lyberg tar upp är det faktum att det är lättare att förklara det verkliga värdet för den internationella marknaden, vilket stämmer bra överens med den harmonisering de nya reglerna vill uppnå. Det leder till att det blir lättare att jämföra företag från olika delar av världen och företagen konkurrerar på så vis på samma villkor. Lyberg påtalat att det är lättare att kommunicera ett verkligt värde även internt inom företaget tack vare att de kassaflöden som man använder sig av är lättbegripliga. Ökad förståelse hos de anställda angående hur ett antal faktorer påverkar fastighetens värde kan leda till noggrannare och mer engagerat arbete.


5.2.2 Anskaffningsvärde


5.3 Vilka problem kan uppstå med vald värderingsmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter?

5.3.1 Verkligt värde


användning av en kassaflödesmodell så innebär det att det blir än fler antaganden som måste göras. Ju fler framtida antaganden desto större är risken att misstag kan uppstå.

5.3.2 Anskaffningsvärde


6. Slutsats

I detta kapitel redovisar vi de slutsatser som vi har kommit fram till i undersökningen. Slutsatserna utgår från den analys som grundats på empiri och teoriavsnitten. Till sist ges förslag till vidare forskning.

6.1 Slutsats

Syftet är att beskriva och förklara motiven bakom de val av värderingsmetoder som företagen gör vid värdering av sina förvaltningsfastigheter. Med hjälp av denna studie har vi insett att det finns flera faktorer som spelar in när företagen väljer värderingsmetod. Det är därför svårt att identifiera endast en faktor som är avgörande men vi har sett, genom respondenternas svar, att det finns vissa faktorer som väger in mer än andra i beslutsfattandet.

Faktorer som är avgörande för ett val av värdering till verkligt värde är dels att ju högre kunskap företaget har om IAS 40 och verkligt värde, desto större är chansen att de ser fördelarna som kommer med en värdering till verkligt värde. Detta är en väldigt avgörande faktor. Fördelarna som denna studie har visat med värdering till verkligt värde är dels att det ekonomiska resultatet ger en mer rättvis bild av hur företaget mår. I och med att det verkliga värdet ger en mer rättvisande bild så blir underlaget mycket bättre sett ur ett investerarperspektiv. Investerare vill nämligen se vad företaget är värt idag och då det verkliga värdet ger en mer rättvis bild av företaget så blir det lättare för investerarna att göra sin bedömning. Då vi får veta vad tillgången är värd idag med det verkliga värdet så ökar relevansen vilket gör att företagets värdering blir mer rättvisande.


Vi ser att det finns två stora fördelar för ett företag att välja anskaffningsvärde. Dels är anskaffningsvärdet mer tillförlitligt. I och med att tillgångens värde kopplas till det historiska värdet så får företagen ett mindre svängigt resultat och ett resultat som anses som ett tryggare värde ur företagens synvinkel. I och med att företagen värderar till det historiska värdet så får

Vår slutsats är att värdering till verkligt värde är bra rent teoretiskt och det finns många färderar med det, men det har inte riktigt nått ut till företagen. Vi tror att vi är på väg mer och mer mot en redovisning till endast verkligt värde. Bästa sättet till att få företagen att börja använda det verkliga värdet är att öka deras kunskaper om IFRS och det verkliga värdet. Detta medför att de kommer att se fördelarna med värderingsmetoden vilket troligtvis medför en övergång. Vi anser att det skulle vara det bästa då vi tycker att fördelarna överväger vid värdering till verkligt värde.

6.2 Förslag till vidare forskning


Detta är några frågor som vore intressant att ta reda på vid en eventuell vidare forskning.

6.3 Kritiska faktorer

I uppsatsen behandlar vi inte den faktorn att företagens val av värderingsmetod kan påverkas av att företaget inte är privatägt. Det kan innebära att den valmöjlighet som företagen har, när det kommer till val av regelverk, kan vara begränsad.

Företag kan välja att gå över till det nya regelverket av olika anledningar då regelverket behandlar allt inom redovisning. Det behöver därför inte endast vara värdering av
förvaltningsfastigheter som är den faktorn som gör att företaget väljer att gå över till det nya regelverket.

I uppsatsen så är respondenterna inte anonyma vilket kan påverka utformningen av deras svar.
KÄLLFÖRTECKNING

Publicerade


Bengtsson, B (2008), *Redovisningens värderelavns*, Åbo Akademis förlag, Åbo


*Internationell redovisningsstandard i Sverige - IFRS/IAS 2006*, FAR Förlag AB, Stockholm


Sayther, A. C. (2004) Fair Value Accounting: Fair for Whom,


SOU 2003:71 Internationell redovisning i svenska företag


Svenskt Fastighetsindex, (2007) Värderingshandling för svenskt fastighetsindex,


Ej publicerade


Brade, J och Olsson, M (2005) Accounting Update issue 2, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Dunder, Amelie, (2007) Fastighetsbolags användning av verkligt värde, Magisteruppsats, Linköpings Universitet

FAR Komplett, (2008) IAS 40

FAR Komplett (2008) RR 24


Ekonomistyrningsverket, Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter i staten Version 1.0,
Leimdörfer, Oberoende finansiell rådgivare på den nordiska marknaden,

Huge Fastigheter AB
http://www.huge.se (2009-05-05)

Nordisk Renting AB
http://www.nordiskrenting.se (2009-05-05)

Årsredovisningar

AB Stockholmshem, 2007
Armada Företagsfastigheter AB, 2007
Huge Fastigheter AB, 2008
Jernhusen AB, 2008
Locum AB, 2007
Mälarkajen Fastigheter AB, 2007
Nordisk Renting AB, 2007
Olav Lindgren Fastighets AB, 2007
Stena Fastigheter Stockholm AB, 2007
Vasakronan, 2007

Muntliga källor

Johansson, Sören, ekonomichef hos Huge fastigheter AB, (Intervju 2009-04-06)
Lyberg, Markus, fastighetscontroller hos Jernhusen AB, (Intervju 2009-04-17)
John Lindell, ekonomichef hos Jernhusen AB, (Intervju 2009-04-17)

Bilaga 1

Intervjufrågor till företagen
BILAGA 1

Frågor till företagen, enkät samt intervju frågor.

1. Redovisar ni enligt IFRS/IAS eller enligt ÅRL och BFN villkor?

2. Värderar ni era förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde eller verkligt värde?

3. Om ni värderar till anskaffningsvärde har ni då en not som även talar om det verkliga värdet?

4. Är er avsikt att följa samma värderingsprincip även fortsättningsvis?

5. Känner ni att ni har goda kunskaper om IAS 40?

6. Vad ser ni för fördelar respektive nackdelar med värdering till verkligt värde samt till anskaffningsvärde?

7. Har ni stött på några problem när det kommer till att värdera till verkligt värde?

8. Hur påverkas balans – och resultatposterna av vald värderingsmetod?

9. Vilken metod anser ni mest spegla rättvisande bild?

10. Hur anser ni att försiktighetsprincipen, den mest grundläggande principen i Sverige, förhåller sig till IAS 40?

11. Har ni övriga synpunkter vad det gäller redovisning till verkligt värde eller till anskaffningsvärde?