



Eiendomsselskapers valg av regnskapsspråk

Hvorfor velger noen norske eiendomsselskaper å føre regnskap etter forenklet- og fullstendig IFRS?

Kenneth Teige Ulstein og Ole Solberg

Veileder: Are Oust

Masteroppgave i regnskap og revisjon

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i regnskap og revisjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Dette er en kvalitativ studie om norske eiendomsselskaper som benytter IFRS og deres motivasjons for dette. Resultatene fra det semistrukturerte intervjuet viser at det er i all hovedsak tre årsaker til at eiendomsselskaper fører etter IFRS, finansiering, utbytte og deltakelse i et IFRS-rapporterende konsern. Videre viser resultatet at det er tre betydelige effekter som selskapene opplever når de bytter til IFRS, og disse tre effektene er sentrale for motivasjonsfaktorene finansiering og utbytte. De tre effektene er balanse-, resultat- og utbytteeffekt.

Balanseeffekten er engangseffekt som beskriver den kraftige veksten i eiendelens balanseførte verdi når eiendelen går fra historisk kost med avskrivninger til virkelig verdi. Her vil verdijusteringen til eiendelene i hovedsak føres over egenkapital, egenkapitalandelen vil følgelig bli langt høyere.

Resultateffekten beskriver verdijusteringen av eiendelen som blir ført over resultatet. I tillegg til engangseffekten ved overgangen, vil det årlige resultatet bli høyere enn tidligere, da avskrivninger er erstattet med verdijusteringer. Dette forutsetter jevn oppgang i eiendomsverdien, noe som det har vært de siste 30 årene.

Utbytteeffekten er prosessen hvor egenkapital blir frigjort til utbytte som et resultat av virkelig verdijustering av eiendommen i balansen. Norske regler for utbytte krever at det skal være fri egenkapital for at selskapet skal kunne ta utbytte. Eiendomsselskaper vil kunne havne i en situasjon hvor avskrivningene tilsvarer nedbetalingen av gjeld, og egenkapitalen vil følgelig holdes kunstig lav og utilgjengelig for utbytte. Ved justering til virkelig verdi vil differansen mellom tidligere balanseført verdi og anskaffelseskosten bli fri egenkapitalen for utbytte til selskapet.

Resultatene fra studien viser at bankenes utlånsmodeller favoriserer IFRS på grunn av oppjusteringen av balanseverdien og resultatet. Det åpner seg derfor en betydelig finansieringsmulighet ved bytte til IFRS. Resultatet fra studien viser også at det er mer kostbart å føre etter IFRS, men dette spriker veldig mellom selskapene.

Forord

Denne masterutredningen er utarbeidet som en del av masterstudiet i regnskap og revisjon (MRR) ved Norges Handelshøyskole (NHH). Oppgaven tilsvarer 30 studiepoeng.

Vi vil rette en stor takk til våre informanter for avgjørende bidrag og godt samarbeid gjennom denne oppgaven. Deres velvilje i travle tider har dere bidratt til at vi har kunnet forske på et spennende tema som har generert læring og innsikt.

Videre vil vi gjerne takke førsteamanuensis Are Oust for kyndig veiledning. Med en bred erfaring innen forskning på eiendom og kvalitativ metode har samtalen med deg vært til stor hjelp. Vi har satt spesielt pris på de ærlige og usminkede tilbakemeldingene som har rensket luften for tvil og usikkerhet.

Til sist, men kanskje viktigst, vil vi gjerne takke våre koner og barn for tålmodigheten og alle bidrag underveis. Uten deres hjelp og støtte ville ikke denne masteroppgaven vært en realitet. Vi vil også takke hverandre for et godt og produktivt samarbeid. Vi har hatt et godt og respektfullt samarbeid hele veien, noe som har skapt gode samtaler og veloverveide drøftelser.

Kenneth Teige Ulstein

Ole Solberg

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	2
FORORD	3
1. INNLEDNING	9
1.1 BAKGRUNN.....	9
1.2 PROBLEMSTILLING	10
1.3 AVGRENSNING.....	11
1.4 DISPOSISJON	11
2. REGNSKAP	13
2.1 INNLEDNING	13
2.2 BRUKERNE AV REGNSKAPET.....	13
2.2.1 <i>Bankene</i>	13
2.2.2 <i>Investorer</i>	14
2.2.3 <i>Kunder og leverandører</i>	15
2.2.4 <i>Regnskapet og brukernes erfaring</i>	15
2.2.5 <i>Regnskapsmessige forhold knyttet til eiendom</i>	16
2.3 REGNSKAP I NORGE.....	17
2.3.1 <i>God regnskapsskikk (GRS)</i>	17
2.3.2 <i>Generelt om IFRS</i>	17
2.3.3 <i>Anvendelse av IFRS i Norge</i>	18
2.3.4 <i>Forenklet IFRS</i>	19
2.3.5 <i>Forskjeller mellom GRS og IFRS</i>	19
3. VERDSETTELSE I IFRS (MÅLING AV VIRKELIG VERDI)	21
3.1 KLASSIFIERING AV INVESTERINGSEIENDOM	21
3.2 INNREGNING OG FRAREGNING	22

3.2.1	<i>Virkelig verdi</i>	22
3.3	VERDSETTELSESHIERARKIET.....	25
3.4	VERDSETTELSESMETODER	26
3.4.1	<i>Markedsbasert tilnærming</i>	26
3.4.2	<i>Kostprismetoden</i>	26
3.4.3	<i>Inntjeningsbasert metode</i>	27
4.	BANKERS KREDITTVURDERINGER	34
4.1	KREDITTANALYSE.....	35
4.2	COVENANTS KRAV	35
4.3	BANKVURDERINGER OG TRADISJONELLE NØKKELTALL	36
5.	KOSTNADSDRIVERE VED REGNSKAPSSPRÅK	37
6.	METODE	38
6.1	PROSJEKTUTFORMING OG FORSKNINGSDESIGN	38
6.2	FORSKNINGSMETODE	39
6.3	KRITERIEUTVALG.....	40
6.4	UTVALG	41
6.5	KRITERIENE.....	42
6.6	INTERVJU.....	43
6.6.1	<i>Utarbeidelse av intervjuguide</i>	44
6.6.2	<i>Analyse av intervju</i>	45
6.7	DOKUMENTSTUDIER.....	46
6.7.1	<i>Regnskapsanalyse</i>	47
6.8	ETISKE REFLEKSJONER.....	48
6.9	EVALUERING AV KVALITATIV UNDERSØKELSE	50
6.10	SVAKHETER	53

7.	RESULTAT OG ANALYSE.....	54
7.1	PRESENTASJON AV SELSKAPER SOM INNGÅR I STUDIEN.....	54
7.1.1	<i>Bakgrunnsinformasjon fra intervju</i>	<i>55</i>
7.1.2	<i>Motivasjon og påvirkning på valg av regnskapsspråk.....</i>	<i>56</i>
7.1.3	<i>Konsekvenser som følger av valg av IFRS.....</i>	<i>57</i>
7.1.4	<i>Vurdering / øvrige kommentarer rundt valg av IFRS</i>	<i>58</i>
7.2	ANALYSE AV RESULTAT	59
7.3	FINANSIERING:	60
7.4	UTBYTTE	67
7.5	IFRS RAPPORTERENDE KONSERN	69
7.6	KONSEKVENSER	69
7.6.1	<i>Kostnader</i>	<i>70</i>
7.6.2	<i>Driftsresultat</i>	<i>71</i>
7.6.3	<i>Økt informasjon.....</i>	<i>72</i>
7.7	OPPSUMMERING RESULTAT OG ANALYSE	73
8.	DISKUSJON.....	74
8.1	DISKUSJON AV RESULTAT	74
8.1.1	<i>Finansiering</i>	<i>74</i>
8.1.2	<i>Utbytte.....</i>	<i>77</i>
8.2	METODE	78
9.	AVSLUTNING.....	81
9.1	HOVEDEFFEKTER.....	81
9.2	KONKLUSJON.....	82
9.3	STUDIENS BEGRENSENINGER	83
9.4	VIDERE FORSKNING	84

LITTERATURLISTE	85
VEDLEGG.....	88

Liste over tabeller

Tabell 1: Illustrasjon over risikomomenter for verdsettelse av eiendomsdom	30
Tabell 2: Anonymisert oversikt over selskapene som inngår i studien.....	55
Tabell 3: Bakgrunnsinformasjon om selskapene som stilte til intervju	56
Tabell 4: Oversikt over selskapenes motivasjon, påvirkning og erfaring av IFRS.....	57
Tabell 5: Oversikt over selskapenes erfaring om konsekvenser av IFRS	58
Tabell 6: Representantenes egne vurderinger / kommentarer til bruk av IFRS	58
Tabell 7: Utdrag fra Tabell 2 for selskap (F,G og J)	65
Tabell 8: Opplysninger om endringer av bokførte eiendeler og bokført verdi av investeringseiendom i 2015 for selskaper C og K.....	66

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Eiendomsmarkedet i Norge har vært i vekst i 30 år og er i dag blant Norges største næringsmarkeder. Samtidig er eiendommer et kontroversielt tema i regnskapsbransjen, da bokføringen av eiendom er en av postene som får størst avvik mellom GRS og IFRS. Samtidig som GRS avskriver sine eiendommer og IFRS oppjusterer balanseverdien på sine, må brukerne av regnskapene ha full kontroll på regnskapsspråkene for å kunne vurdere de faktiske verdiene. Men klarer de det?

Som en følge av at EU i 2002 vedtok at alle børsnoterte selskaper pliktet å føre regnskap etter IFRS fra og med 2005 ble IFRS innført i Norge som en del av EØS avtalen. I tillegg innførte man en særnorsk tilpasning, Forenklet IFRS med formål å forenkle rapporteringen for selskaper som inngår i IFRS rapporterende konsern. Innføringen av sistnevnte gjorde det enklere for selskaper som ikke har plikt til å føre etter full IFRS å velge dette som et alternativ til god regnskapsskikk (GRS) som er og har vært det rådende regnskapsspråket i Norge.

En av de største forskjellene mellom IFRS fra GRS er målereglene. Der GRS baserer seg på en transaksjonsbasert historisk kost modell, baserer IFRS seg på et større innslag av virkelig verdimåling. Eiendomsbransjen er i stor grad påvirket av bokførte verdier. Selskaper innenfor NACE kode L står for 2312 milliarder kroner i bokførte anleggsmidler i 2019 ifølge tall fra SSB. Gjennom masterstudiet i regnskap og revisjon på NHH har vi lært at de fleste eiendomstransaksjoner skjer ved salg av selskap og ikke ved salg av selve eiendommen. Resultatet av dette er at det kan oppstå store forskjeller mellom bokført verdi og virkelig verdi av eiendommene i selskaper som følger målereglene etter GRS. Dette gjør at forskjellene mellom de to regnskapsspråkene kan utgjøre en betydelig forskjell i regnskapene til eiendomsselskapene.

NACE kode: Standard for næringsgruppering (L – Omsetning og drift av fast eiendom)

IFRS er et omfattende regnskapsspråk og for mange oppfattes som både vanskelig og tidkrevende å sette seg inn i, dette er nok mye av årsaken til GRS fortsatt er foretrukket regnskapsspråk for de fleste selskaper i Norge. Forenklingen som kom i 2008 har imidlertid ført til at flere har endret til IFRS. Investeringseiendom kan etter reglene under IFRS (også

forenklet IFRS) innregnes til virkelig verdi i regnskapet og det er dette som gjør det aktuelt for oss å se nærmere på hvorfor noen eiendomsselskaper velger å endre regnskapsspråk.

Ettersom forenklet- og fullstendig IFRS er mer omfattende regnskapsspråk som både krever årlige verdivurderinger og mer omfattende notekrav, så kan man anta at det vil være mer kostbart å benytte enn GRS. Videre så er hensikten til regnskapsspråkene å gjenfortelle og beskrive de verdiene selskapet består av. Regnskapsspråkene er ulike på grunn av ulikt syn på hvilke regnskapsprinsipper som skal gjelde. Uavhengig av regnskapsspråk så er det de samme verdiene som er i selskapet. Det skal derfor ikke være noen grunner til at ulikt språk gir noen fordeler eller ulik behandling fra finansinstitusjoner eller andre hold. Med de to premissene lagt til grunn, at IFRS er dyrere enn GRS og IFRS gir ingen fordeler, hvilke motiver har da eiendomsselskaper til å velge IFRS?

Vår innfallsvinkel for å prøve å besvare dette har vært å se nærmere på selskaper som allerede fører sine regnskaper etter IFRS. Først og fremst finne frem til motivet bak valget, dernest hvilke erfaringer de har gjort seg og til sist hvilke konsekvenser endringen har fått for selskapet. Gjennom intervjuer og dokumentstudier skal vi forsøke å kartlegge hvorfor selskapene har valgt som de har valgt og forsøke å finne rasjonelle forklaringer for hvilke selskaper som kan dra nytte av IFRS.

1.2 Problemstilling

I denne studien ønsker vi å se nærmere på hvorfor eiendomsselskaper velger å benytte seg forenklet- eller fullstendig IFRS. På grunn av sine omfattende krav om noter, eksterne takster og kompliserte standarder så vil man kunne anta at kostandene ved bruken er langt høyere enn GRS. Regnskapsspråk er først og fremst et administrativt verktøy for å formidle hvilke verdier selskapet har. I en rasjonell og økonomisk verden, med et velfungerende finansmarked, så vil man anta at bankene klarer å tolke regnskapsspråkene likt for å finne de underliggende verdiene. Med det logiske rasjonale lagt til grunn så ville det derfor ikke være noen grunner til å føre etter IFRS, med mindre resten av konsernet gjør det. Med det utgangspunktet stilte vi følgende problemstilling:

Hvorfor velger noen norske eiendomsselskaper å føre regnskap etter forenklet- og fullstendig IFRS?

For å kunne besvare på problemstillingen så har vi utarbeidet to forskningspåstander som må bekreftes eller avkreftes.

1: Norske (eiendoms-) selskaper velger å rapportere etter GRS med mindre de er pålagt IFRS og/eller er en del av et IFRS rapporterende konsern siden annet vil medføre økte kostnader og er mer arbeidskrevende å utarbeide.

2: Valg av regnskapsspråk påvirker ikke eiendomsselskapers finansieringsmuligheter og/eller -betingelser.

1.3 Avgrensning

For å besvare vår problemstilling ønsker vi å utføre en kvalitativ undersøkelse av norske eiendomsselskapers motivasjon for å føre regnskap etter forenklet- eller fullstendig IFRS. Av den grunn har vi benyttet oss av respondenter fra eiendomsselskaper som fører etter IFRS i dag. Videre har vi valgt å avgrense studien geografisk ved å selektare respondenter som har adresse i Oslo-området. For å øke sjansen for at respondentene har et bevist forhold til regnskapsspråket sitt så tilstrebet vi komme i kontakt med selskaper som har byttet regnskapsspråk de siste årene.

1.4 Disposisjon

Denne oppgaven inneholder 8 kapitler. Kapittel 2 tar for seg regnskap. Her vil vi gå igjennom de nødvendige forutsetninger innen regnskap leseren vil trenge for å få fullt utnyttelse av studien. Her vil det drøftes de norske regnskapsreglene for selskaper, regler for og ulikheter mellom IFRS og GRS, samt regler for utbytte og bokføring av eiendommer.

I kapittel 3 vil vi se nærmere på verdivurderinger. Etersom en svært sentral faktor i denne studien er vurderingen av virkelig verdi, vil dette kapitelet gå igjennom hva verdivurderinger er, hvilke prinsipper det bygger på og noen ulike verdsettelsesmetoder.

I kapittel 4 setter vi søkelys på litteratur som omtaler våre to forskningspåstander, bankenes kredittanalyse og kostandsdrivere ved regnskapsspråk. Her trekker vi frem hvordan bankene benytter seg av ulike nøkkeltall og faktorer for å avgjøre utlån av kapital.

I kapittel 5 vil vi se nærmere på hvilke faktorer ved IFRS som driver kostandene, samt om hva litteraturen sier kostnadsforskjellene mellom GRS og IFRS.

Kapitel 6 gjennomgår vi vår metode i studiet. Her vil vi forklare hvordan utført denne studien. Vi vil forklare studiens forskningsdesign og -utforming, kriterier, utvalg, utførelse av intervjuet og analysen, samt etiske utfordringer og evaluering av den kvalitative undersøkelsen.

I kapitel 7 vil vi vise forskningsresultater fra studien og vår analyse. Her vil vi først klinisk og skjematisk gå igjennom våre funn og resultater, i den hensikt å gi leseren en helhetlig oversikt. I analysen har vi samlet hovedtemaene og subgruppene fra resultatene sammen i den oversiktlige gjennomgang med fokus på sitater fra respondentene. Hovedtemaene i resultatene er de overordnede grunnene til at selskapene velger IFRS, og subgruppene er de ulike variantene som respondentene kom frem til samme konklusjon.

Kapitel 8 handler om drøftelse. Her vil vi drøfte funnene våre fra resultatet opp mot litteraturen beskrevet i kapitel 2, 3 og 4. Her vil vi også drøfte gjennomføringen av oppgaven opp mot kapitelet om metode.

Kapitel 9 er det siste kapitelet og her vil vi konkludere oppgaven. I konklusjonen kobles funnene i analyse og drøftelse opp mot påstanden i problemstillingen i den hensikt å svare på hovedproblemstillingen. I tillegg vil vi drøfte oppgavens svakheter og gi forslag til videre forskning.

2. Regnskap

2.1 Innledning

Lov om årsregnskap av 1998 dekker de norske reglene for regnskapsføring og utgjør grunnlaget for hvem som skal utarbeide, og hvilke krav som stilles til årsregnskapet ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Selskaper som nevnt i rskl. §1-2 1.ledd er definert som regnskapspliktige og er pålagt å utarbeide regnskap. Regnskapspliktige er etter rskl. §8-2 dessuten pålagt å offentliggjøre sine årsregnskap. Årsregnskapet har et definert formål om å gi en relevant fremstilling av selskapets samlede økonomiske utvikling og finansielle stilling som er tjenlig for brukeren, og som gir grunnlag for å foreta gode beslutninger basert på den informasjonen som blir gjort tilgjengelig gjennom årsregnskapet (Altinn, 2021).

Det er fra forarbeidene til regnskapsloven gitt føringer om at det er brukerne av regnskapet som er i fokus når lover og regler om årsregnskap blir utarbeidet ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Det finnes mange ulike brukere, flere med ulike innfallsvinkler, kompetanse og behov. I vår studie har vi avgrenset oss til de brukerne som anses å påvirke selskapets drifts-, finanserings- og investeringsaktiviteter mest. Nedenfor vil vi gjennomgå noen av de vi anser oppfyller denne avgrensningen og som potensielt vil påvirkes av valg som gjøres knyttet til utarbeidelsen og presentasjon av årsregnskapet.

2.2 Brukerne av regnskapet

2.2.1 Bankene

Banker og øvrige finansinstitusjoners oppfatning av selskapets risiko og betjeningsevne kan være av avgjørende betydning for hvilke muligheter selskapet har til å finansiere sine aktiviteter. Størrelse på lån og hvilke betingelser man får, baserer seg som regel på den predikerte risiko og betjeningsevne som ligger til grunn for bankenes vurdering (Finanstilsynet, 2017). For å bedre kontrollere risiko ved utlån setter bankene ofte gitte betingelser, såkalte covenants-krav, dette er som regel krav som baseres på ett eller flere av selskapets nøkkeltall. I følge Plenborg, Petersen & Kinserdal

(2017) er egenkapitalandel det nøkkeltallet som i størst grad blir brukt i nordiske bankers covenants-kra. Brudd på disse betingelsene vil ofte medføre dårligere rentebetingelser, økte avdrag, og i verste fall medføre at lånet går til forfall (Carlberg, 2003). For de fleste selskaper er tilgang til finansiering og hvilke betingelser en får, med på å påvirke selskapets muligheter til å utføre sine ønskede aktiviteter. Derfor er denne brukergruppen viktig å ta hensyn til når det kommer til valg som påvirker deres oppfatning og vurdering av selskapene. Kinserdal (2018) nevner blant andre bankene når i sin studie av relevante nøkkeltal i regnskapsanalyse anmoder til å revurdere bruken av tradisjonelle nøkkeltall. I sin studie presenterer Kinserdal alternativer han mener er i bedre stand til å vurdere selskapenes tilstand enn de nøkkeltall som i stor grad benyttes i dag. Vi vil i vår oppgave ikke gå videre inn på hvilke alternativer han hevder er mer hensiktsmessige å benytte, men legger til grunn at bankene enn så lenge vil benytte innslag av tradisjonelle nøkkeltall for sine modeller. Så lenge det er en realitet vil de bokførte verdiene i regnskapet ha en vesentlig betydning for bedriftens finansiering. På denne måten vil hvilke valg selskapene gjør som innenfor rammen av lovverket om årsregnskap kunne påvirke selskapets finansieringsmuligheter.

2.2.2 Investorer

Videre vil investorer være en aktuell gruppe å ta hensyn til når det kommer til vurderinger rundt regnskapsføring. Mange av disse vil innhente informasjon fra selskapenes regnskaper. Kinserdal henvender seg også til andre enn bankene når han fremholder sin oppfordring til å revurdere hvilke nøkkeltall man legger til grunn for sine analyser (Kinserdal, 2018). Det er derfor rimelig å anta at også investorer i stor grad benytter seg av tradisjonelle nøkkeltall. En kan til og med kanskje se for seg at investorer i større grad, i alle fall en betydelig andel av dem, lener seg på informasjon fra selskapenes regnskaper når de skal vurdere sine investeringsbeslutninger. Det vil derfor være relevant å ta med denne brukergruppen når man vurderer og tar beslutninger for hvordan regnskapet skal utarbeides og presenteres.

2.2.3 Kunder og leverandører

Kunder og leverandører er en av gruppene som ifølge Langli kan ha direkte eller indirekte interesse i å benytte årsregnskapet som kilde til informasjon (Langli, 2009). Selv om artikkelen kommer frem til at det ikke er alle i denne gruppen som er i stand til å analysere regnskapene direkte, så benyttes ofte informasjon fra kredittopplysningsfirmaer. Kredittopplysningsfirmaer benytter på sin side nøkkeltall fra regnskapene for å kalkulere selskapenes kredittscore, som mange eksterne benytter seg for å vurdere mulige fremtidige samarbeidspartnere, leverandører eller kunder (Langli, 2009). Selskapets kredittscoring vil i mange tilfeller kunne direkte eller indirekte påvirke kunder og leverandører i for eksempel utleie- og byggeprosjekter. Hvilke leverandører man får tilgang på og hvilke betingelser man får i bygge- og renoveringsprosjekter vil kunne være med å påvirke lønnsomhet og fremdrift i slike prosjekter. I en utleie-situasjon kan det tenkes at det vil påvirke en leietakers vurdering av selskapets evne til å levere sine tjenester over tid. Det er slik sett også være en viktig gruppe å vurdere i arbeidet som leder frem til beslutninger om hvilke valg man skal gjøre i forbindelse med selskapets regnskap.

2.2.4 Regnskapet og brukernes erfaring

I arbeidet med ny regnskapslov, nevnes det i (*NOU 1995:30 Ny regnskapslov*) i arbeidet med det konseptuelle rammeverket at brukerens grad av profesjonalitet påvirker i hvor stor grad de evner å benytte seg av informasjon utover årsregnskapet som grunnlag for beslutningsformål. De trekkes frem at noen brukere vil basere store deler av sine vurderinger på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengeliggjort gjennom årsregnskapet, mens for andre grupper vil årsregnskapet bare utgjøre en av flere kilder i sine beslutninger. Hvilke regnskapsvalg man tar vil derfor kunne få betydning for aktivitets-, investerings- og finansieringsformål, dog i ulik grad, alt etter hvilken betydning resultatregnskapet har for den relevante beslutningstaker.

2.2.5 Regnskapsmessige forhold knyttet til eiendom

Eiendomsbransjen er i stor grad påvirket av bokførte verdier. Selskaper innenfor NACE kode L står for 2312 milliarder kroner i bokførte anleggsmidler i 2019 (SSB, 2021b). En stor del av selskaper i Norge fører sine regnskaper etter reglene fra god regnskapsskikk, som en konsekvens av dette vil store deler av eiendomsmassen være bokført til historisk kost. Mange av de eldre eiendommer vil derfor kunne være bokført til en verdi lavere enn reell markedsverdi. Årsaken til dette har sitt utgangspunkt i regnskapsloven §5-3 som fastsetter at anleggsmidler skal tilordnes til anskaffelseskost og skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Eiendom klassifiseres etter lovens §6-3 som et anleggsmiddel og følger derfor denne regelen.

Fritaksmodellen fritar aksjeselskapene for skatt på gevinst og utbytte fra aksjer, i den hensikt å forhindre dobbeltbeskatning mellom selskaper. Fritaksmetoden åpner for en betydelig skattefordel, og har ført til at det er vanligst å selge næringseiendom som et aksjeselskap og ikke selve næringseiendommen. Dette medfører at eiendommene sjelden blir realisert og derfor opprettholder en verdi ofte langt under markedsverdien. (Heskestad, Indrebø & Skuland, 2016). Dette fører til at bokførte verdier ikke reflekterer i like stor grad virkelig verdi som de ville ha gjort dersom de hadde blitt realisert. Sett i sammenheng med utviklingen i eiendomsmarkedet der verdi av eiendom har økt over lang tid, vil dermed en god del eiendomsselskaper være vurdert vesentlig lavere enn det som de underliggende verdiene skulle tilsi (SSB, 2021a).

Det at eiendom under GRS i mange tilfeller er verdsatt langt lavere enn den virkelige verdien kan påvirke regnskapsbrukerne ulikt. Dersom brukeren av regnskapet har stor forståelse for effektene vi har nevnt her så vil de som regel og være i stand til å gjøre en selvstendig vurdering av den virkelige verdien opp mot den man finner bokført i regnskapet. Derimot vil mange av regnskapsbrukere ikke ha tilstrekkelig kunnskap til å gjøre denne vurderingen og følgelig kunne underestimere verdien av eiendommene om en kun legger til grunn verdien i regnskapet.

2.3 Regnskap i Norge

Dette delkapittelet har som hensikt å presentere essensen av de ulike regnskaps standarder som kan benyttes i Norge, med hovedvekt på IFRS og forenklet IFRS med fokus på forskjeller mer enn detaljer hos de ulike.

2.3.1 God regnskapsskikk (GRS)

Dette er regnskapsspråket som de fleste norske virksomheter benytter. For eiendomsselskaper (sektorkode 68) viste data innhentet fra Brønnøysundregistrene at det kun er 196 selskaper som i 2020 hadde innlevert regnskap ført etter IFRS eller forenklet IFRS. Dette bekrefter at det fortsatt er mest vanlig å benytte GRS også for eiendomsselskaper. Regnskapslovens bestemmelser gir rettslig grunnlag og behandler sammen med lovforarbeider og standarder utgitt av Norsk Regnskapsstiftelse hvilke regler som gjelder for avleggelse og utarbeidelse av årsregnskapet. Dette regnskapsspråket baserer seg, utfra de prinsipper som er lagt til grunn etter regnskapsloven §4, på et resultatorientert rammeverk og en historisk-kost modell ("Regnskapsloven – rskl," 1998).

Under God regnskapsskikk så klassifiseres alt av eiendom som et anleggsmiddel og må derfor bokføres til anskaffelseskost trukket fra avskrivninger. jf. Regnskapslovens §5-3. Nedskrivning til virkelig verdi vil kunne komme til anvendelse ved verdifall som ikke anses å være forbigående, jf. §5-3 3.ledd. Nedskrivning kan reverseres dersom grunnlaget for verdifallet ikke lenger er til stede. Vi har vært inne på hvilke konsekvenser dette får for de bokførte verdiene i selskapet, vil dette og utdypes videre når vi sammenligner GRS og IFRS senere i oppgaven.

2.3.2 Generelt om IFRS

IFRS ble godkjent av EU i år 2000 og vedtok forordning i 2002 med krav om at alle børsnoterte selskaper pliktet å anvende IFRS fra og med 2005. Norge fulgte denne forordning som en del av EØS-avtalen og innførte dette 01. januar 2005.

Formålet med innføring av IFRS var å *effektiviser det europeiske kapitalmarked gjennom en mer ensartet finansielle rapportering fra foretak med børsnoterte verdipapirer (NOU 2003:23 Evaluering av regnskapsloven, 2003)*.

IFRS baseres på et balanseorientert konseptuelt rammeverk, og regnskap utarbeides i samsvar med standarder utarbeidet av IASB. IASer og IFRSer regulerer regnskapsføringen. IFRS har et større innslag verdimåling og ved sitt balansefokus et mindre fokus på resultatutjevning i regnskapene (Bernhoft, Kvifte & Røsok, 2019).

2.3.3 Anvendelse av IFRS i Norge

Alle norske børsnoterte foretak og foretak som har børsnoterte gjeldsinstrumenter må føre sine regnskaper etter IFRS fullt ut (EF nr. 1606/2002). I tillegg til de som er pliktig etter loven, så åpner rskl. §3-9 og for andre å benytte seg av IFRS ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Som tidligere nevnt finnes det i Norge en mulighet for å benytte en forenklet utgave av IFRS. Etersom noteføringen i forenklet IFRS er enklere enn fullstendig IFRS, så velger de fleste denne som alternativ til GRS. Denne påstanden har støtte vår innhenting fra Brønnøysundregistrene, som bekrefter at 187/196 av eiendomsselskapene hadde valgt forenklet IFRS. Alle regnskapspliktige i Norge må som tidligere nevnt i oppgaven, følge regnskapslovens bestemmelser. Det er først gjennom unntaks-/avviksbestemmelsene sammen med presiseringer i lov og forskrift som åpner for at bestemmelsene etter full IFRS eller den forenklete utgaven av IFRS kan benyttes av regnskapspliktige i Norge.

Regnskapsloven §3-9 åpner for bruk av internasjonale regnskapsstandarder som IFRS og Forenklet IFRS, sistnevnte gitt av «Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder» av 2008 ("Forskrift om forenklet regnskapsstandard," 2008).

Det mest vesentlige å trekke frem i vår studie er at en ved å ta i bruk en av disse, etter regnskapslovens §3-1 4. ledd, opphever kravet om å benytte anskaffelseskost som verdivurderingsmetode etter §5-3 og gis adgang til å ta i bruk innregning- og målingsregler som er gjeldende etter IFRS ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Den mest aktuelle standarden for oppgaven er IAS 40 som åpner for å innregne investeringseiendom til virkelig verdi etter reglene i IFRS 13.

2.3.4 Forenklet IFRS

Denne særnorske tilpasningen er behandlet i egen forskrift jf. Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (2008) Innføringen har som hovedformål er å forenkle virksomheter som inngår i IFRS rapporterende konsern sitt regnskapsarbeide, men legger ikke dette til hinder for annen bruk. Hvem det er som kan benytte dette regnskapsspråket er vedtatt i forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Forenklet IFRS må ikke forveksles med IFRS for SME IFRS er omfattende, forenklet IFRS vil slik sett være en forenkling som blant annet vil gi selskapene mulighet til å benytte innregning og måling i samsvar med IFRS uten å måtte overholde alle krav som øvrig stilles til å rapportere etter alle reglene i IFRS.

2.3.5 Forskjeller mellom GRS og IFRS

En viktig forskjell mellom GRS og IFRS er bruken av virkelig verdi. IFRS åpner opp for, og i noen tilfeller krever, å benytte virkelig verdi i verdsettelse av eiendeler. Dette står i kontrast til verdsettelsesreglene i GRS, som fører eiendeler etter historisk kost. Vi vil senere i oppgaven gå dypere inn i verdsettelsesreglene under IFRS, for denne delen av oppgaven er det de vesentligste forskjellene som påvirker forhold som er hensiktsmessig å trekke frem for oppgaven som er i fokus.

IFRS skiller seg og fra GRS ved å ha en balanseorientert tilnærming, til forskjell fra den mer resultatorienterte tilnærmingen man finner i GRS. Litt forenklet forklart vil det i praksis få betydning ved at man IFRS utleder årets resultat i et IFRS regnskap utfra endringer i balanseførte verdier, til forskjell fra GRS der årets resultat utleder endringen i balansen. Fokuset ligger altså på balansen, ikke på resultatet (Bernhoft et al., 2019).

IFRS er et regelbasert regnskapsspråk der man finner løsningen for regnskapsføring etter standarden i IFRSer og IASer. GRS har en mer prinsippbasert tilnærming som medfører at løsningen for regnskapsføring ikke alltid finnes i regnskapsloven eller tilhørende regnskapsstandarder, men at løsningen utledes basert på en hensiktsmessig tilnærming basert på regnskapslovens prinsipper. Dette medfører at man i IFRS finner nokså detaljerte løsninger på hvordan noe skal regnskapsføres i standardene, mens man i GRS

oftere må finne løsningen utfra prinsippene som ligger til grunn for den regnskapsmessige problemstillingen man står ovenfor (Bernhoft et al., 2019).

Et grunnleggende prinsipp i GRS er forsiktighets-prinsippet, der lovgiver blant annet anfører at forsiktighet i regnskapsførselen er viktig av hensyn til kreditor (*Ot.prp.nr.42 (1997–1998) Om lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven)*, 1998). IFRS setter imidlertid på sin side et sterkere fokus på at verdiene i selskapet skal presenteres mest mulig realistisk, dette medfører et større innslag av måling til virkelig verdi i IFRS.

En annen viktig forskjell er behandlingen av utbytte i regnskapet. Etter GRS skal utbytte balanseføres slik det er foreslått på balansedagen og kan inntektsføres videre hos mottaker i henhold til opptjeningsprinsippet i GRS ("Regnskapsloven – rskl," 1998). Under IFRS må utbytte vedtas av generalforsamlingen før det får noen regnskapsmessig effekt og kan først inntektsføres når utbytte er mottatt hos mottaker. Foruten om tidfesting av regnskapsføringen er det relevant å trekke frem at man ved bruk av virkelig verdi under IFRS også må ta hensyn til aksjelovens § 3-3a om Fond for urealiserte gevinster ("Aksjeloven – asl," 1997). Når utbyttegrunnlaget skal beregnes vil det, dersom balanseførte verdi er høyere enn anskaffelseskost, av reglene i denne bestemmelsen en utbyttebegrensing ved at urealiserte gevinster må behandles som bunden egenkapital. Avsetningen blir beregnet som forskjellen mellom balanseført verdi og anskaffelseskost etter reglene under IFRS. Anskaffelseskost etter IAS40 defineres som:

«det beløp i kontanter eller i kontantekvivalenter som er betalt, eller den virkelige verdien av annet vederlag som er avgitt for å anskaffe en eiendel på tidspunktet for anskaffelse eller tilvirkning, eller, der det er aktuelt, det beløp som henføres til denne eiendelen når den innregnes for første gang i samsvar med de særlige kravene i andre IFRS-er, for eksempel IFRS 2» (IASB, 2004b).

IFRS åpner opp for muligheten for et høyere grunnlag for utbytte dersom virkelig verdi – anskaffelseskost etter IFRS er høyere enn balanseført verdi etter GRS.

3. Verdsettelse i IFRS (måling av virkelig verdi)

En sentral faktor i oppgaven er målingen av virkelig verdi og hva det betyr. En viktig avklaring er at det er den virkelige verdien til eiendommen som skal måles og ikke selskapet i sin helhet. Eiendommens verdi vil følgelig påvirke selskapets verdi, men det er hvordan eiendommen blir vurdert og ført i regnskapet som skiller GRS og IFRS.

3.1 Klassifisering av investeringseiendom

Som nevnt tidligere i oppgaven så benytter GRS seg av historisk kost når eiendommer skal føres inn i regnskapet (Sættem, 2020). Historisk kost er anskaffelsesbeløpet som eiendommen ble kjøpt for eller bygd for, minus avskrivninger (Sættem, 2020). I tillegg til faste avskrivninger så vil det balanseførte beløpet justeres ved investeringer på bygget eller ved nedskrivninger. Det balanseførte beløpet på eiendeler vil derfor i svært stor grad være et stabilt beløp uten noen justeringer for markedsverdier.

I IFRS vil eiendommer klassifiseres enten som «investeringseiendommer IAS40» eller «eiendom, anlegg og utstyr IAS16» (Bernhoft et al., 2019; IASB, 2004a, 2004b). IAS16 skal benyttes hvor eiendommen fasiliteter til selskapets drift og normalt når selskapet har en drift utover kun eiendomsrelatert virksomhet (IASB, 2004a). IAS40 skal benyttes når eiendommen er den sentrale driften, enten ved å genere en leieinntekt og/eller verdiøkning (Bernhoft et al., 2019; IASB, 2004b). Det er IAS40 vil ha fokus på i denne oppgaven. I praksis så er det små regnskapsmessige forskjeller som skiller de to ulike klassifiseringene, men det er en av betydning. I IAS16 så vil man føre positive verdijusteringer som er høyere enn anskaffelsesverdi over OCI og ikke over resultatet, men i IAS40 så vil man føre dette over resultatet (Bernhoft et al., 2019; IASB, 2004a, 2004b). Det betyr at positiv verdijustering vil både få en resultat- og balanseeffekt i IAS40, men kun en balanseeffekt hos IAS16. Dette reflekterer på en god måte hvordan man skal benytte standarden, da det er sentralt for investeringseiendommer å belyse verdijusteringen i tillegg til leieinntekten. Derimot så bør ikke et foretak som har en geskjeft utover eiendom ha verdijusteringen med på resultatet da dette «forstyrrer» forståelsen av driften i selskapet, men er likevel med som en viktig- og korrekt faktor i balansen.

3.2 Innregning og fraregning

Ved kjøp av en investeringseiendom kan eiendommen innregnes som en investeringseiendom iht. IAS40 gitt at den oppfyller kriteriene de to ufravikelige kravene(IASB, 2004b):

- Det er sannsynlig at de framtidige økonomiske fordelene knyttet til investeringseiendommen vil tilflyte foretaket
- Investeringseiendommens anskaffelseskost kan måles på en pålitelig måte.

Ved innregningen av eiendommen skal man benytte anskaffelseskosten, inkludert transaksjonskostnadene (IASB, 2004b). Dette være seg kjøpsprisen for eiendommen og direkte henførbare kostnader knyttet til kjøpet. Direkte henførbare kostnader kan være kostnader som avgifter for overføring av eiendommen, advokathonorar for juridisk bistand til kjøpet og andre transaksjonskostnader. Dette er kostnader som vil påfalle alle som kjøper en eiendom og vil derfor være en naturlig del av anskaffelsen. IFRS sitt regelverk beskriver tydelig hvilke typer kostnader som er nærliggende, men som ikke er henførbare. Dette være seg normale oppstartskostnader, driftstap som følge av perioden mellom overtakelse og full utleie, eller unormalt høyt svinn av ressurser i tilknytning utviklingen eller byggingen av eiendommen (IASB, 2004b).

Fraregning skjer når eiendommen avhendes videre eller tas ut av bruk med endelig virkning. Avhending skjer normalt sett når eiendommen er solgt. Ingen av kriteriene er lenger oppfylt og eiendommen blir skrevet ut av balansen (IASB, 2004b).

3.2.1 Virkelig verdi

Flere standarder i IFRS krever/gir mulighet for å benytte seg av virkelig verdi, herunder IAS40. Bruken, retningslinjer og målingen av virkelig verdi er derfor beskrevet i IFRS13. IFRS 13.9 definerer virkelig verdi som «*den pris som ville blitt oppnådd ved salg av en eiendel eller betalt for å overføre en forpliktelse i en velordnet transaksjon mellom markedsdeltakere på måletidspunktet.*» (IASB, 2012). Definisjonen er klar, men inneholder mange elementer som skal defineres tydeligere.

Pris: Fra definisjonen i IFRS 13: «*den pris som ville blitt oppnådd ved salg*» hentyder at prisen som skal benyttes til verdivurderingen er exit-prisen, ikke innregningsprisen (IASB, 2012). Dette betyr altså at det er den antatte salgsprisen p.t. i et aktivt marked som skal ligge til grunn ved verdsettelse i IFRS 13.

Eiendel: Som IFRS 13.11 beskriver det så gjelder verdsettelsen en spesifikk eiendel eller forpliktelse, og det er derfor viktig å hensynta de egenskap som eiendelen eller forpliktelsen har (IASB, 2012). Standarden beskriver videre at selskapet skal vurdere eiendommen med de samme hensyn som en markedsdeltaker vil ha når vedkommende skal verdsette objektet. Her trekker standarden frem to momenter som må vurderes: eiendelens tilstand og plassering, og eventuelle restriksjoner på salg eller bruk av eiendommen (IASB, 2012). Eiendelens tilstand er en stor faktor ved verdsettelse av objektet, da vedlikehold- og oppussingskostnader fort kan akkumulere seg til store beløper. Spesielt på eiendommer som har lang levetid, er verdt mye, og hvor slitasje og vedlikehold kan variere stort fra overfladisk pynting til grunnleggende ombygging og enorme kostander. Videre er det et kjent eiendomsmeplersitat som sier at «*eiendom er plassering, plassering, plassering*», og hvor det er noe sannhet i dette. SSB kan bekrefte at det skiller stor forskjell på kvm-prisene mellom by og land, bydel for bydel, og solvendt eller skyggevendt (SSB, 2021a). Plasseringene har stor betydning for holdningen til markedsaktøren og vil derfor være sentral i verdsettelsen.

Restriksjoner på bruk av og/eller salg av eiendommen kan være av stor betydning for neste eier, og dette vil følgelig bety lavere markedsverdi. Grunnen til dette er fordi at restriksjoner aldri er noe positivt for eier og i et aktivt marked så vil det være andre aktører som tilbyr tilsvarende eiendommer, uten restriksjoner, og de vil derfor bli verdsatt høyere. Her skal det spesifiseres at brukerrestriksjoner som er knyttet til nåværende eier og som faller bort ved eierskifte ikke skal vektlegges i verdsettelsen.

Transaksjon: IFRS 13.15 forklarer oss at måling av virkelig verdi forutsetter «*at eiendelen eller forpliktelsen blir utvekslet i en velordnet transaksjon mellom markedsdeltakere ved salg av eiendelen eller overføring av forpliktelsen på måletidspunktet under gjeldende markedsforhold.*» (IASB, 2012). Standarden definerer ikke noe nærmere hvordan *velordnet* defineres, men det er nærliggende å anta at det forventes at handelen gjennomføres ærlig og redelig, under de gjeldende juridiske forhold og med en armlengdes avstand mellom partene. Det foreligger også som forutsetning at transaksjonen skal finne sted under en normalsituasjon i markedet. Standarden spesifiserer videre i 13.16 at transaksjonen først og

fremst skal finne sted i hovedmarkedet for eiendelene eller forpliktelsen, og dernest i mangel av hovedmarked i det mest fordelaktige markedet. I standardens vedlegg A defineres hovedmarkedet som «*markedet som det største volumet og det høysete aktivtetsnivået for eiendelen eller forpliktelsen*», altså det vi normalt ville kalt det mest likvide markedet (IASB, 2012).

Markedsdeltakere: For å kunne måle verdien av en eiendel eller forpliktelse så krever det at man vurderer hvordan en markedsdeltaker ville vurdert og, med hvilke forutsetninger, den faktiske eiendelen. Standarden krever i IFRS 13.22 av markedsdeltakeren vil opptre i sine økonomiske beste interesser (IASB, 2012). Dette være seg at en kan ikke balanseføre en eiendel langt høyere enn markedsprisen, for ingen markedsdeltaker med sunne økonomiske egeninteresser ville kjøpt det. Standardens vedlegg A1 definerer markedsdeltakeren ut fra fire momenter (IASB, 2012).

- Deltakeren skal være uavhengig fra selgeren, altså at handelen ikke skjer mellom nærstående parter.
- Deltakeren skal være velinformerte, har en rimelig forståelse av objektet. Videre forutsettes det at deltakeren har benyttet all tilgjengelig informasjon, også informasjon som først blir tilgjengelig etter en *behørig* innsats.
- Deltakeren skal være i stand til å inngå en transaksjon om eiendelen eller forpliktelsen.
- Deltakeren er villig og motivert til å gjennomføre en transaksjon for eiendelen eller forpliktelsen, uten tvang eller press.

Standarden trekker frem at det ikke er nødvendig å finne bestemte markedsdeltakere, men at man skal anta en generell markedsdeltaker i eiendelens hovedmarked.

3.3 Verdsettelseshierarkiet

IFRS 13 vedlegg B1 beskriver at verdsettelse baserer seg på skjønnsmessige vurderinger, og for å systematisere denne bruken av sammenligning og skjønn er det blitt etablert et verdsettelseshierarki. Ved verdsettelse av virkelig verdi skal det i så stor grad som mulig benyttes observerbare inndata og i så liten grad som mulig ikke observerbare inndata. I standarden vedlegg A1 defineres inndata som: «*De forutsetningene som markedsdeltakerne vil benytte ved prising av eiendelen eller forpliktelsen, herunder forutsetninger om risiko.*» (IASB, 2012). Videre definerer vedlegget opp de tre ulike nivåene til inndataene i verdsettelseshierarkiet.

- Nivå 1: Noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser som foretaket kan få tilgang til på måletidspunktet.
- Nivå 2: Andre inndata enn noterte priser som omfattes av nivå 1, som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte.
- Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelsen.

Nivå 1 er hovedsakelig kun tilknyttet finansielle-eiendeler og noterte priser, og eiendommer vil følgelig ikke være aktuell for nivå 1. Det vil derfor drøftes hvorvidt markedet for norske investeringseiendommer er aktivt iht. IFRS 13. Standardens definisjon av et aktivt marked er «*der transaksjoner for eiendeler eller forpliktelsen finner sted med tilstrekkelig hyppighet og volum til å gi løpende prisinformasjon*» (IASB, 2012). Eiendomsmarkeder i Norge er relativt lite likvide sammenlignet med mange andre finansmarkeder, og risikoen for *brannsalg* er langt høyere innenfor eiendom enn f.eks. aksjemarkedet (Humborstad, 2009). Det er videre svært mange variabler som påvirker prisen til en eiendom. Det vil derfor være svært vanskelig å finne to eiendommer som er eksakt like, og kravet om å kunne finne priser for *identiske eiendeler* virker derfor ikke oppnådd. En kan derfor konkludere med at det ikke finnes noe aktivt marked for næringseiendommer i Norge. Næringseiendommer må følgelig falle innunder inndata nivå 3 – ikke-observerbare inndata.

3.4 Verdsettelsesmetoder

I mangel på et aktivt marked så henviser standardene til at man må benytte andre verdsettelsesmetoder for å verdsette eiendommene. Verken IFRS13 eller IAS40 legger noen klare føringer på hvilke metode som skal benyttes, og er derimot prinsippbaserte. Dette åpner for muligheten til å velge mellom ulike verdsettelsesmetoder. De ulike metodene vil ha ulike egenskaper, som kan utnyttes til å få bestemte effekter på regnskapet. For å unngå at selskaper utnytter disse ulikhetene bevisst for å manipulere regnskapet så er det en hovedregel at en benytter valgt verdsettelsesmetode konsekvent og at det skal ligge et rasjonale bak valgt metode. Her vil vi gå igjennom noen verdsettelsesmetoder.

3.4.1 Markedsbasert tilnærming

Ved en markedsbasert tilnærming vil man sammenligne eiendelen med tilsvarende eiendeler som blir omsatt i markedet (Kaldestad, 2019). Dette krever at en samler inn priser på sammenlignbare eiendeler. Utfordringen her vil være å finne sammenlignbare eiendommer, som er likeverdige av alle de faktorene som markedsdeltakerne verdsetter. Som vi drøftet verdsettelseshierarkiet så finnes det ingen aktive markeder for næringseiendommer i Norge, men det vil likevel være mulig å finne enkelte sammenlignbare eiendommer. En markedsbasert tilnærming vil på mange måter være den metoden som gir en verdi som er nærmest salgsverdien, ettersom det direkte baser seg på hva tilsvarende eiendommer blir omsatt for (Kaldestad, 2019).

3.4.2 Kostprismetoden

En kostbasert tilnærming handler om å vurdere eiendelen etter hva det vil koste å erstatte eller gjenanskaffe en eiendels funksjon (IASB, 2012; Kaldestad, 2019). Kostprismodellen må reflektere kostandene til gjenanskaffelsen på vurderingstidspunktet, justert for ukurans. I vurderingen må ukurans inkluderes, som er slitasje, alder og annen verdiforringelse. Dette begrunnes i IFRS 13.B9 for at *«en markedsdeltakende kjøper ikke vil betale mer for en eiendel enn det beløpet som denne vil kunne erstatte funksjonen til vedkommende eiendel for.»* (IASB, 2012). I bruk til næringsbygg så kan dette være en mangelfull metode å benytte, da næringsbygg består av både tomt og bygget, og metoden alene passer dårlig til å verdsette

tomter. Videre får metoden kritikk for å ikke ta høyde for markedspriser eller inntjening, men kun kostpriser. Dette vil spesielt komme til syne i dyre spesialbygg som er tilpasset en spesifikk kunde, men som er uegnet til andre kunder (Humborstad, 2009). I et tenkt scenario hvor nevnte kunde går konkurs så vil kostprismodellen holde verdien høy, mens markedsmetoden og inntjeningsmetoden vil nedskrive eiendommen.

3.4.3 Inntjeningsbasert metode

En inntjeningsbasert metode måler verdien av en eiendel ved å beregne nåverdien av eiendelen på bakgrunn av de forventede kontantstrømmene som vil komme i fremtiden (Kaldestad, 2019). Til å verdsette investeringseiendommer så mener Kvello at kontantstrømsmetoden og nettokapitaliseringsmetoden de mest bruke i praksis (Kvello, 2014). For å kunne beregne nåverdien av fremtidige kontantstrømmer så trenger man å estimere fremtidig kontantstrøm, beregne et avkastningskrav og diskontere kontantstrømmene tilbake til en nåverdi. Herunder disse tre stegene finnes det flere faktorer, som vi skal se litt nærmere på:

Kontraktsleie:

Kontraktsleie er et dokumentert, kontraktsfestet leieforhold uten tap av krav (Kaldestad, 2019). Dette beløpet er typisk nominelt, med fastsatt justeringssats for inflasjon og konsumprisregulering. Kontraktsleien benyttes som et tillegg eller fradrag av verdien, alt etter differansen mellom kontraktsleien og markedsleien.

Markedsleie:

Markedsleien er normalt sett besluttet ut fra observerbare leiepriser til tilsvarende og sammenlignbare eiendommer ved takseringstidspunktet. Verdivurderingsmodellene tar utgangspunkt i markedsleien på nåværende tidspunkt, og gjør ingen forsøk på å justere etter prediksjoner av endring i fremtidig leiepriser, men juster for inflasjon (Kaldestad, 2019). Videre skal markedsleien settes på bakgrunn av markedsprisen etter at eiendommen normalt pusset opp og leietakertilpasset. Dette vil si at verdivurderingsmodellene ikke tar for seg den faktiske standen eiendommen er i. Det må derfor vurderes separat om det foreligger en forventning om at eiendommen må opp på tilsvarende standard som de øvrige sammenlignbare eiendommene før den kan leies ut (Kaldestad, 2019).

Som nevnt så blir markedsleien inflasjonsjustert over den eksplisitte perioden.

Realprisøkning er derimot ikke inkludert i noen av modellene, med unntak om det innregnes i avkastningskravet. På den andre siden så er det heller ikke inkludert kostnader som typisk vil følge av oppussing og vedlikehold etter fremtidig slitasje, byggetekniske krav og leietakertilpasninger. Dette vil derfor til en viss grad være utvannede effekter, men faktorer som man som bruker av verdivurderingsmodellene bør være klar over.

Et viktig poeng knyttet til markedsleie er at utleier bruker ulike tiltak og tilbud for å opprettholde høye leiepriser. Dette skjer gjerne i nedgangstider og hvor leiemarkedet er tøft for utleier. Slike tiltak kan være flyttestøtte, «gratis» leietakertilpasninger, frimåneder og andre tjenester eller tiltak som lokker leietaker (Kaldestad, 2019). Dette er ofte lite transparent i den hensikt å holde utleieprisene høye, og følgelig verdivurderingen av eiendommen.

Ledighet:

Normalt vil ledighet bli oppgitt som en prosentvis reduksjon av inntektene. Normalt sett vil dette i en takst være oppført med en langsiktig ledighet som viser en prediktert ledighet på sikt. Den faktiske ledigheten på takseringstidspunktet forventes å bevege seg mot den langsiktige ledigheten over tid. Modellene tar normalt sett ikke høyde for utviklingen av ledigheten, men forholder seg til den allerede fastsatte ledigheten (Kaldestad, 2019).

Løpende vedlikeholdskostnader:

Vedlikeholdskostnadene regnes normalt ut fra antall kvm ganget opp med en faktor som blir påvirket av normalt tre elementer; type bygg, område og standard på bygget (Kaldestad, 2019). Inngangsfaktorene, med unntak av kvm, er hentet fra en standardsats og reflekterer i så måte ikke konkret på den faktiske eiendommen.

Periodisk vedlikehold:

Kontantstrømmene vil inneholde planlagte og forventede utbedringer iht. normal slitasje for standarden (Kaldestad, 2019). Her er det viktig å trekke frem at kostnadene skal heve standarden tilbake til normal standard og slik det var før leietakerne benyttet bygget, og ingen oppgradering utover dette. Det er viktig at hevningen av standarden, samt normale leietakertilpasninger som betales av utleier, skal føre bygget tilbake til en standard som reflekteres i markedsleien. Kostnaden knyttet til leietakertilpasningen er forutsatt bytte av

leietaker. Denne kostnaden skal innregnes som en sannsynlighetsberegnet kostnad ved bytte av leietaker. Generelt bærer verdivurderinger og takster preg av for lave vedlikeholdskostnader for å sikre eiendommens videre fremtid (Kaldestad, 2019).

Avkastningskrav:

Ved utregning av avkastningskrav så er det normalt sett vanlig å benytte seg av kapitalverdimetoden (CAPM), men når man skal finne avkastningskravet til eiendommer så benyttes det ofte en litt annen variant. Denne varianten er en to-steps-modell som tar for seg de ulike risikoene knyttet til eiendommen. Denne modellen er mindre teoretisk og mer praktisk anlagt enn CAPM-modellen. Denne modellen er detaljert beskrevet i Kaldestad og Møller sin bok «Verdivurdering», og gjengitt under (Kaldestad, 2019).

Det første steget for å finne avkastningskravet for eiendom vil være å estimere avkastningskravet for eiendommer med lav risiko. Dette være seg gode kontorbygg i sentrale forretningsstrøk i den største byen. I dette steget skal en estimere og summere en risikofri rente, bankens rente til eiendommen og rente for generell eiendomsrisiko. Dette er et grunnleggende avkastningskrav som fungerer som et laveste nivå og utgangspunkt for den enkelte eiendom. Etter dette så skal det legges til renter for de ulike skjønsmessige risikoene som er spesifikt knyttet til eiendommen. Dette er risikoer som:

- Lokalisering (vekst, ledighetsrisiko, kontraktsfornyelse)
- Leietagerkvalitet (kredittrisiko)
- Kontraktslengde (ledighetsrisiko, fornyelsesrisiko?)
- Type bygg (vekst, ledighetsrisiko)
- Teknisk standard på bygg (risiko knyttet til vedlikeholdsetterslep og at bygget på sikt kan bli «utkonkurrert» av moderne bygg)

Tabell 1 viser en illustrasjon av dette:

Komponent		Kommentar
Risikofri rente	1,60%	Lik 10-årig statsobligasjon
Bankmargin	1,90%	Renten banken vil kreve
Generell eiendomsrisiko	3,50%	Den meravkastningen
Grunn-avkastningskrav	7,00%	
Beliggenhet (by)	0,00%	Oslo = 0, økes ved annet
Beliggenhet (mikro)	0,25%	Økes utenfor CBD
Type eiendom	0,25%	Økes hvis det ikke er
Teknisk standard	0,25%	Økes ved eldre bygg
Kotnraksforhold	0,25%	Økes hvis det ikke er
Andre forhold	0,00%	Andre risikomomenter som
Prosjektspesifikt tillegg	1,00%	
Avkastningskrav før skatt	8,00%	

Tabell 1: Illustrasjon over risikomomenter for verdsettelse av eiendom (Kaldestad, 2019)

Denne metoden skiller seg fra den mer normale CAPM-metoden og har følgelig noen fordeler og ulemper til sammenligning. Fordelen med denne metoden er at en kan sammenstille en rekke usikkerhetsmomenter og bake det inn i avkastningskravet, fremfor å eksplisitt ta stilling til det hver for seg. På denne måten vil en kunne systematisere og forenkle prosessen, fremfor å bake de ulike momentene inn i en kontantstrøm. Videre kan det være svært krevende å beregne en korrekt beta-verdi på eiendommer. Det er verdt å trekke frem at de øvrige elementene i CAPM, risikofri rente, bankrente og markedsrente, også er i denne modellen, men at Beta er byttet ut med prosjektspesifikt tillegg. En kan derfor argumentere for at listingen av de prosjektspesifikke risikoene kan oppsummeres til den enkeltes eiendoms beta.

Ulempen med denne modellen vil være at CAPM opptrer med systematisk og usystematisk risiko for å reflektere investorens diversifisering av investeringen. Det forutsettes at investoren sprer sine risikoer for å eliminere systematisk risiko. Modellen over vil på sin side summere opp flere risikomomenter som til en viss grad vil eliminert hverandre. En står derfor i risiko for å få et for høyt avkastningskrav. Videre gir heller denne modellen ingen moderasjon for de ulike investorene. F.eks. bør det foreligge et høyere avkastningskrav hos en familiebedrift som er i sin helhet knyttet til det ene bygget, fremfor en rutinert eiendomsinvestor som har en større portefølje med flere eiendommer. Videre er det viktig å legge merke til at denne modellen tar for seg avkastning før skatt, noe som følgelig må brukes konsekvent i hele verddivurderingsmodellen.

Kontantstrømmetoden:

Iht. kontantstrømmetoden, også kalt nåverdimetoden, er verdien av eiendommen den samme som nåverdien av fremtidige netto kontantstrømmer (Kaldestad, 2019). Metoden brukes for å beregne nåverdien av en estimert, netto kontantstrøm over en gitt perioden og med et restbeløp på eiendommen. Formel for metoden er gitt ved:

$$Verdi = \sum_{t=1}^N \frac{\text{netto kontantstrøm}}{(1 + r_i)^t} + \frac{R_n}{(1 + r_i)^n}$$

Hvorav:

n = prognoseperiode

t = år

r_i = avkastningskrav

R = restverdi

Prognoseperioden er lengden på tidsperioden man estimerer for fremtidige kontantstrømmer. Kontantstrømmene er estimerte leieinntekter fratrukket leiekostnader. Leiekostnadene har vi kategorisk gått igjennom tidligere. Det være seg ledighet, periodisk- og løpende vedlikehold, eierkostnader og andre utgifter knyttet til utleievirksomheten. Restverdien på eiendommen vil være nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene fra eiendommen *fra* perioden er avsluttet og fremover i all evighet. Det vil altså si at vi beregner at eiendommen vil kunne genere verdier fra periodens slutt og fremover, og denne kontantstrømmen neddiskonterer vi til en verdi for oss i dag. Dette er vanskelige estimerer å gjennomføre, men jo lengre perioden er, jo mindre har restverdien å si for dagens nåverdi. For å finne verdien av restverdien så benytter man seg av følgende formel:

$$R = \frac{CF_{n+1}}{r}$$

Hvorav:

R = Restverdi

CF = Netto kontantstrøm

n = antall perioder

r = avkastningskravet

Hvis vi benytter oss av «Gordons growth» formel så vil også uttrykket ta hensyn til årlig vekst. Da vil formel se slik ut:

$$R = \frac{CF_{n+1}}{r - g}$$

En vekstfaktor vil øke verdien til restverdien betydelig, som følgelig vil få en større betydning i beregningen av nåverdien. Restverdi-beregningen med vekstfaktor har noen svakheter, da det er usannsynlig at vi kan forvente konstante verdier og uendelig fremtidig vekst.

Nettokapitaliseringsmetoden:

Nettokapitaliseringsmetoden en forenklet versjon av kontantstrømmetoden og kalles ofte for *Yield*, noe vi vil gjøre videre i denne oppgaven. Yield er det engelske ordet for direkteavkastning og viser oss hvordan det prosentvisforholdet mellom investering og årlig avkastning er (Kaldestad, 2019). Det finnes ulike måter å beregne og benytte seg av yield og her er noen av dem:

$$\text{Nettoyield} = \frac{\text{Årlig netto leieinntekt}}{\text{Verdi på eiendommen}}$$

$$\text{Bruttoyield} = \frac{\text{Årlig brutto leieinntekt}}{\text{Verdi på eiendommen}}$$

$$\text{Kjøpeyield} = \frac{\text{Årlig netto leieinntekt}}{\text{Kjøpesum eiendom}}$$

$$\text{Kontraktsyield} = \frac{\text{Kontraktsfestet årlig netto leieinntekt}}{\text{Verdi på eiendommen}}$$

$$\text{Primeyield} = \frac{\text{Årlig netto leieinntekt i CBD}}{\text{Verdi på eiendommen}}$$

I all hovedsak så er alle utregningene basert på samme formel, men de brukes i litt ulike situasjoner. I praksis så er nettoyield den mest anvendte varianten av aktører innen eiendomsbransjen. Nettoyield gir et enkelt og praktisk sammenligningsgrunnlag for å se sammenhengen mellom inntjening pr krone investert mellom eiendommer (Kaldestad, 2019). Fordelen med yield-beregning er at det er en enkel utregning som tar for seg mange sentrale faktorer. I årlig netto leieinntekt skal både positiv og negativ kontantstrøm regnes mot hverandre, slik at det netto inntekt sitter igjen med. Videre er virkelig verdi av eiendommen benyttes. Her kan yield brukes to veier: Hvis eiendommen er til salgs eller virkelig verdi er kjent, samt forventet leiemarkedet er kjent, så yield et godt verktøy for å sammenligne eiendommer. Da kan yield-begrepet beregne avkastning pr investert krone, og investor kan sammenligne aktuelle eiendommer. Den andre måten en kan benytte seg av yield, er hvis leiemarkedet og generell yield for området er kjent. Da kan investor enkelt benytte yield til å verdsette eiendommen.

Yield er en enkel og grei formel med kun tre variabler, men hvor det ligger informasjon bak hver variabel. Formelen kan derfor både benyttes som en enkel «tommelfinger»-regel til sammenligning, men også til dypere analytisk arbeid for å finne de eksakt riktige variablene. (Kinserdal, 2017)

4. Bankers kredittvurderinger

Banker spiller en helt sentral rolle i samfunnsøkonomien, og deres tilstedeværelse sikrer handlefrihet og vekstmuligheter blant selskaper og privatpersoner. Deres fremste rolle i samfunnsøkonomien er å tilby utleie av kapital til sine kunder. Det stilles følgelig krav til kapitaldekning, som er en vektet balanse mellom bankenes tilgjengelige kapital og beregningsgrunnlaget (Finanstilsynet, 2017). Disse kravene er gitt gjennom kapitalkravsforordningen (EU nr. 575/2013, 2013). Beregningsgrunnlaget er et samlet risikomål på bedriftens eksponering mot motpartsrisiko, kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko (Finanstilsynet, 2017). De ulike risikoene skal reflektere bedriftens sannsynlighet for å ta et tap. Kredittrisikoen, sannsynligheten for at en låntaker ikke tilbakebetaler sine lånebetingelser, blir beregnet ved å vekte låntakerens antatte risiko mot utlånet. I hovedsak så åpner man opp for to varianter i Norge, standardmetoden og interne målemetoder, også kalt IRB («internal-ratings-based approach») (Finanstilsynet, 2017).

Standardmetoden tar utgangspunkt i låntakerens eiendelsposter, gjeld og egenkapital, samt andre poster utenfor balansen, og ser dette opp mot risikokategorien som låntakeren tilhører. De ulike risikovektene fremgår av CCR og er mer standardiserte og faste sjablongverdier (Finanstilsynet, 2017).

Til motsetning til standardmetoden så vil modellen til IRB-metoden ta høyde for langt mer detaljerte vurderinger og kunne differensiere kapitalkrav på enkeltkundenivå (Finanstilsynet, 2017). På et grunnleggende nivå så baserer IRB-metoden seg på at bankene skal estimere sannsynlighet for mislighold («probability of default» - PD). I tillegg i beregningen så skal tilsynsmyndighetene fastsette de øvrige risikoparameterne, som er eksponering ved mislighold («expose at default» - EAD) og tap ved mislighold («loss given default» - LGD). Beregning av kapitalkrav ved hjelp av IRB-metoden er avansert, og estimeringen stiller høye krav til kompetanse, datagrunnlag og metoder. Finanstilsynet skal godkjenne alle brukere av IRB-metoden.

4.1 Kredittanalyse

Når bankene skal vurdere hvorvidt selskapet skal få et lån så gjennomfører de en kredittanalyse i den hensikt å estimere forventet tap av kreditteksponering. Analysen tar for seg sannsynligheten for at bedriften ikke betaler sine forpliktelser i tide, samt størrelsen på det eventuelle tapet (Plenborg mfl., 2017).

Kredittanalysen vil gi bedriftene karakterer på bakgrunn av deres samlede risikoprofil. Selskaper som har en lav risiko vil få en god karakter, og vise versa. Disse karakterene er fastsatt på bakgrunn av ulike regnskapsanalytiske nøkkeltall fra årsregnskapet (Kinserdal, 2014). Disse nøkkeltallene kan være inntjening, tæring og atferd. Fremtidig inntjening blir estimert med bakgrunn i historiske data tilknyttet årsregnskapene. Tæring estimeres ved å ta utgangspunkt i selskapets soliditet, basert på selskapets egenkapital og totale eiendeler. Herunder ligger også bankenes sikring ved eiendeler de tar pant i. Det betyr at deres utlån er sikret med en rettighet til virksomhetens eiendeler, (Bergesen & Løndalen, 2021). Det gjør seg spesielt gjeldende hvis virksomheten ikke kan betale for seg, og bankene skal kreve inn sine utlån. Videre estimeres atferd ved å se på offentlige forhold som beskriver deres profesjonelle opptreden. Dette være seg anmerkninger eller andre forhold fra revisor, rutine på levering av årsregnskap, selskapets betalingsanmerkninger eller anmerkninger på nøkkelpersoner. Summen av disse nøkkeltallene vurderes i en samlet kredittkarakter eller kredittscore, og det er på bakgrunn av denne karakteren bankene bestemmer seg for om de ønsker å gi bedriften lån og under hvilke forutsetninger.

4.2 Covenants krav

Bankene gir ut lån til bedrifter og privatpersoner på bakgrunn av deres risiko og finansielle stilling. Hvis risikoen er lav og deres finansielle stilling er god så vil bankene låne ut store låne rammer med gode betingelser. Tilsvarende vil bedrifter med høy risiko og lav finansiell stilling tilbys mindre lån til høye renter, eventuelt ikke få lån (Plenborg mfl, 2017). Med disse lånene så følger det en del betingelser, også kalt Covenants, som er krav som låntaker må holdes seg innenfor. Hensikten med disse kravene er å garantere seg for at låntakeren ikke øker sin egen risiko uten at bankene vil kunne endre lånevilkårene. Et typisk Covenants-krav er krav til egenkapitalgrad (Plenborg mfl, 2017). Andre relevante covenants-

krav kan være begrensninger knyttet til utbytte, investeringer, pantsettelse av eiendeler eller andre handlinger som kan føre til at risikoen til selskapet øker. Hvis selskapet bryter med covenantskravene så vil det medføre sanksjoner som beskrevet i kontrakten.

Typisk så vil sanksjoner knyttet til brudd på covenantskravene være handlinger som reflekterer den økte risikoen bankene nå har fått. Det kan være rentehevinger, bøter, redusert avbetalingstid eller i ytterste konsekvens heving av kontrakten og umiddelbar innbetaling (Plenborg mfl., 2017). Under normale forhold så er det til alles interesse å videreføre lånet, og heving av kontrakten er følgelig siste utvei. I de fleste tilfeller så skyldes brudd på covenantskravene at bedriften går dårlig og at sannsynlighet for å gå konkurs er stor. I slike tilfeller så er det en utfordrende balansegang som bankene må forholde seg til. På den ene side ønsker bankene å sikre seg sine fordringer i lånet, og helst så fort som mulig. På den andre siden så kan bankene stå i fare for å tape sine fordringer hvis bedriften ikke kan betale og eventuelt går konkurs. Bankene vil normalt ta pant i eiendeler i selskapet, slik at ved en konkurs så er deres utlån sikret. Uansett så vil dette være en dårligere løsningen enn om selskapene overlever. Bankene må derfor vurdere nøye hvordan de skal kreve inn sine fordringer ved brudd på covenantskravene. Bankenes fremgangsmetode og handler avhenger også mye av hvor stor fordring det er snakk om. Ved store utlån så er mulig konsekvens av tapet langt større enn ved små utlån, ref. LGD. Bankene vil nok derfor være langt mer tilbøyelige for løsninger ved store fordringer enn små. Som Petter Stordalen sa på NRK programmet Lindmo i 2020. *«Det sies, at hvis du har en million i gjeld, du ikke kan å betale, så har du et problem. Har du en milliard i gjeld, du ikke kan betale, så har banken et problem.»* (Stordalen, 2020)

4.3 Bankvurderinger og tradisjonelle nøkkeltall

Felles for både kredittanalysen, som benyttes for å innvilge lån, og covenantskravene, som er løpende betingelser for lånet, er at de i stor grad baserer seg på nøkkeltall funnet i årsregnskapet. Hvordan selskapet blir presentert gjennom årsregnskapet har derfor stor betydning for finansieringsmulighetene. Kinserdal mener at bankene ikke skiller på regnskapsspråk i modellene, og dermed at det etterlater seg smutthull som kan utnyttes, og i verste fall bli manipulasjon (Kinserdal, 2014).

5. Kostnadsdrivere ved regnskapsspråk

Som vi tidligere har kommentert i teorien så stiller regnskapsspråkene ulike krav til føringen av regnskapet og notene. Som følge av dette så kan man argumentere for at noen regnskapsspråk kreve flere arbeidstimer enn andre, som følgelig vil bli dyrere for brukeren. Valg av regnskapsspråk kan derfor ha en kostnadseffekt.

GRS er det mest brukte regnskapsspråket i Norge, og er det enkleste å føre. Som tidligere nevnt så er dette et prinsippbasert regnskapsspråk, uten mange kompliserte regler eller notekrav. IFRS er et langt mer avansert regnskapsspråk med konkrete regler og standarder for de ulike klassifiseringene og situasjonene. IFRS har også et langt mer omfattende notekrav enn GRS. I tillegg så krever IFRS verdivurderinger til eiendeler som skal føres etter IFRS 13, virkelig verdi (IASB, 2012). Dette vil normalt kreve brukt av ekstern takstmann eller megler, samt at revisor blir nødt til å gjennomføre en tilsvarende verdivurdering for å kunne gå god for selskapets verdsettelse. Forenklet IFRS er et særnorsk regnskapsspråk som har til hensikt å være en forenklet og kostnadseffektiv versjon av IFRS. Dette har ført til at mange selskaper velger forenklet IFRS foran fullstendig IFRS. Forenklet IFRS følger standardene til IFRS, men har enklere notekrav.

En masteroppgave fra NHH, skrevet av Stine Barmen Trollebø og Katrine Foss (2019), forsker på utfordringer ved implementering av IFRS for SME i Norge. I samme studie undersøkte de også hvordan selskaper hadde opplevd overgangen fra GRS til forenklet- og fullstendig IFRS. Svarene de kom frem til i studien var at de opplevde notekrav som den største utfordringen og som medførte flest kostnader. En respondent i studien rapporterte at de brukte 100 timer mer på noter enn før de byttet til IFRS. For andre selskaper er implementeringen av virkelig verdi den største utfordringen, mens for andre var det opplæring av ansatte. Foretakene i studien rapporterte at de brukte 20-125 timer for opplæring av ansatte, men her var det store variasjoner. Flere av de store konsernene hadde fagansatte i konsernet, mens mindre foretak måtte benytte ekstern støtte for opplæringen. I tillegg til de øvrige grunnene så blir bruk av standardene trukket frem som utfordrende og kostnadsdrivende. Studien konkluderer med at overgang til IFRS er tidvis utfordrende og vil føre med seg økte kostnader, men i varierende grad. Store konsern har ofte mye fagkunnskap og ressurser fra tidligere, og en overgang er mindre dramatisk. For mindre foretak derimot så kostnadsøkningen betydelig (Trollebø & Foss, 2019).

6. Metode

I dette kapitlet skal vi gjennomgå den metodiske fremgangsmåten vi har benyttet i dette studiet. Vi vil først presentere forskningsdesignet og -metoden, før vi ser nærmere på avgrensingen til utvalget på bakgrunn av kriteriene og gjennomgang av intervjuet. Videre vil vi presentere dokumentstudiet og metoden vi benyttet for å analysere resultatene, før vi til slutt drøfter etiske utfordringer ved oppgaven og evaluering av forskningsdesignet.

6.1 Prosjektutforming og forskningsdesign

Forskningsdesignet er en overordnet plan for hvordan studiets problemstilling skal besvares og belyses (Jacobsen, 2005). Det er logikken som kobler all innhenting, måling og analysering sammen for å danne grunnlaget for å komme til en konklusjon.

Forskningsdesignet er sentral for utformingen av oppgaven og skal reflektere forskningsdeltakernes valg og refleksjoner for hvilke metoder de mener best løser oppgaven (Jacobsen, 2005).

Det første valget i dannelsen av et forskningsdesign er hvorvidt en skal benytte seg av induktiv- eller deduktiv datainnsamling (Jacobsen, 2005). Deduktiv datainnsamling handler om å bekrefte eller avvise eksisterende forventninger og hypoteser til virkeligheten. Denne metoden kalles derfor ofte for «*fra teori til empiri*» (Jacobsen, 2005). Induktiv metode gjør det motsatte ved å først innhente et datagrunnlag for deretter å systematisere og trekke ut funn. Vi har i vår oppgave valgt en deduktiv metode, med to forskningspåstander vi ønsker å forske på.

Videre til utforming av forskningsdesignet så må man velge fokusområde mellom intensivt (dybde) eller ekstensivt (bredden) (Leseth, 2018). Intensiv metode går i dybden av temaet med fokus på høyt antall variabler som skal undersøkes. Ekstensiv metode på sin side har fokus på antall enheter som blir undersøkt (Leseth, 2018). I motsetning til valget om induktiv/deduktiv så er ikke dette et valg om enten eller, men en bevisstgjøring av hvor fokuset ligger. Dette skyldes at en «optimal» undersøkelse er både ekstensiv og intensiv, men at dette er svært krevende å gjennomføre både mtp. innsamling av informasjon og analyse (Jacobsen, 2005).

I vår studie så ønsker vi å utforske mer om hva som er motivasjonen til eiendomsselskaper på Østlandet for å benytte seg av forenklet- eller fullstendig IFRS, fremfor GRS. Fra studiene har en lært forskjellene på GRS og IFRS, og vet at spesielt virkelig verdi og notekravene er to store forskjeller. Ettersom det er flere vurderinger, takser og notekrav tilknyttet IFRS vil vi tro at det er dyrere å benytte enn GRS pga. økt arbeidsmengde. Vi ønsker derfor å bli kjent med noen selskaper for å få vite deres drivkrefter for å velge IFRS, til tross for økte kostnader. Vi ser det derfor hensiktsmessig å benytte oss av et forskningsdesign med intensiv tilnærming på studiet.

For å gjennomføre deskriptive undersøkelser så finnes det fire varianter en kan benytte. Disse variantene differensierer seg fra hverandre avhengig av utvalg og hvorvidt undersøkelsen tar utgangspunkt i et gitt tidsrom eller en utvikling over tid. Disse undersøkelsestypene er; tverrsnittstudier, tidsseriestudier, kohortstudier og panelstudier (Jacobsen, 2005). Ettersom vår studie fokuserer på hvordan situasjonen er akkurat nå, og ikke studerer utviklingen over tid vil derfor vår studie være en tverrsnittstudie.

6.2 Forskningsmetode

I all hovedsak finnes det to hovedtilnærminger til forskningsmetode, og det er kvalitativt og kvantitativ (Tjora, 2012). Data-analytiker Ian Dey sier i sin bok om kvalitative undersøkelser: «*Mens kvantitativ data opererer med tall og størrelser, opererer kvalitative data med meninger. Meninger er formidlet i hovedsak via språk og handlinger*» (Day, 1993). Kvalitativ metode handler om å benytte seg av åpne spørsmål og samle inn datagrunnlaget i ord og samtaler. Sentralt i kvalitativ metode er nyanserikdom, detaljer og det unike til den enkelte respondent (Krumsvik, 2014). Det skiller seg fra kvantitativ metode som baserer seg på forhåndsstrukturerte datainnsamlinger med klare mål og svar. Her er det tall og enkle ord som er datagrunnlaget for analysen. Av natur passer kvalitativ metode best for induktiv forskningsdesign, da induktiv metode krever at forskerne går inn i prosessen med en mer åpen tilnærming og ikke forhåndsdefinerte svar. Tilsvarende er det mest naturlig å benytte seg av kvantitativ metode for å gjennomføre et deduktivt forskningsdesign. Dette fordi at kvantitativ metode må være forberedt og strukturert før datainnsamlingen kan starte, så en er nødt til å ha en klar tanke om hva en ønsker å undersøke (Jacobsen, 2005).

Til tross for det er mest naturlig med kombinasjonen med deduktiv og kvantitativ metode, så ønsker vi å benytte oss av deduktiv og kvalitativ metode. Først og fremst så er kvalitativ metode en passende og naturlig metode å benytte i kombinasjon med intensiv metode. Vi har et lite utvalg i ønsker å gå i dybden med for å finne så mange svar som mulig. Videre så finnes det lite forskning på dette området fra før, slik at vi ikke vet hvilke svar vi kan vente oss. På grunn av dette kan man argumentere for at oppgaven har enkelte induktive trekk.

Problemstillingen ble undersøkt ved hjelp av kvalitativ metode, som vi mener er en egnet metode når temaet er stort og problemstillingen kan besvares på mange ulike måter. Videre er det også særlig egnet i situasjoner hvor informantene bruker regnskapsspråket aktivt i driften i selskapet for å skape en fordel mot konkurrenter eller andre aktører som benytter seg av GRS. Her vil kvalitativ metode gi oss en unik mulighet til å få en dypere forståelse av deres tankesett, noe som ville vært utfordrende å få frem i andre metoder.

6.3 Kriterieutvalg

I henhold til Tjoras «*Kvalitative forskningsmetoder i praksis*» fra 2012 så avgrensers man et prosjekt ved hjelp av to grupper av strategier (Tjora, 2012). Enten ved bruk av enkelte utvalgte informanter på bakgrunn av noen spesifikke kriterier, eller ved bruk av en eller flere caser. Kriterieutvalg, eller sample på engelsk, benyttes ved å plukke ut et nøye planlagt utvalg på bakgrunn av enkelte egenskaper eller kriterier. Kriterieutvalg handler om å forske på noe som knytte til deltakerne, men som kan forskes på uavhengig av forutinntatte avgrensninger (Tjora, 2012). Dette kan være seg erfaringer, kunnskap, opplevelser, problemer eller annet. Casestudier på sin side har i essens å generere kunnskap om casen selv. I denne oppgaven vi et klart overordnet mål i form av en problemstilling, samt klare kriterier for utvalget vårt for å avgrense oppgaven. En kan argumentere for at det er elementer knyttet til utvalget som kan ligne på en case, men det er etter vår oppfatning slik at det er kun en egenskap og erfaring våre respondenter innehar som gjør de aktuelle. De er derfor ikke «særegne» nok for å være en case. Vi mener derfor at vår oppgave sokner mer mot et kriterieutvalg enn en caseoppgave.

6.4 Utvalg

Sentralt i alle studier er utvalget, da dette påvirker våre tolkninger og funn. Vårt mål innen kvalitativ undersøkelse skiller seg fra annen forskning som fokuserer på finne fordelinger, forekomster eller utvikle hypoteser (Malterud, 2019). Vi kan derimot bruke kvalitativ metode til forske på menneskers erfaringer, tanker motiver, holdninger, opplevelser og forventninger (Malterud, 2019). Vi kan derfor lære mer om hvordan mennesker gjør som de gjør ved å spørre etter meninger, tanker, og nyanser av atferd og hendelser.

Utvalget består av respondenter som har takket ja til å delta i prosjektet. Antallet er ikke et representativt utvalg som en naturlig konsekvens av kvalitativ metode og kriterieutvalg. Det er imidlertid en utvalgt gruppe etter kriteriene for inklusjon vi satte oss. Fremfor representativt utvalg så har *metning* vært et universalt utvalgskriterium for kvalitativ forskning (Malterud, 2019). Metning defineres som oppnådd når «*man vurderer at ytterligere datainnsamling ikke tilfører ny kunnskap*» (Malterud, 2019). Ettersom kvalitativ metode skal gi oss en innsikt i noen menneskers erfaringer og erindringer så er det en logisk feilslutning å forvente et fullstendig resultat, som dekker alle svar alternativer på problemstillingen.

Innledningsvis når vi utarbeidet problemstillingen så var vi nysgjerrige på hvorvidt selskaper som benyttet seg av IFRS ble behandlet annerledes enn GRS, og her kom vi frem til forskjellene mest sannsynlig ville være størst i tilknytning eiendomsselskaper, da det her ville være størst differanse i balanseverdi. Grunnen til at vi var overbevist om dette er pga. at eiendomsprisene i Norge har økt de siste 30 årene, samtidig som at mange eiendomsselskaper ikke selger eiendommer som løsøre, men som fullstendige selskaper, og følgelig så blir ikke balanseført verdi realisert. Eiendommen vil derfor beholde den ordinære balanseverdien, til tross for at eiendommen har fått en ny eier. Vi ønsket derfor et utvalg som holdt seg innenfor eiendomsbransjen.

6.5 Kriteriene

Kriteriene vi satte oss var: at selskapet fører etter forenklet eller fullstendig IFRS og at de har geografisk tilhørighet i tilknytning til Oslo og omegn.

Ettersom vi ønsker å kartlegge motivasjonen til selskapene som fører etter IFRS så har det derfor vært et krav at intervjuobjektene selv fører etter IFRS. Vi kunne vurdert å ta inn selskaper som nylig har benyttet seg av IFRS, men det ville vært tilnærmet umulig å finne disse selskapene. Vi har også valgt å holde det geografisk til Oslo-området, i et forsøk på snevre inn utvalget noe. Dette har vist seg å være en litt krevende disiplin da veldig mange selskaper er registret ved et kontor i Oslo, selv om selve eiendommen eller driften ligger i et annet sted i landet. Dette har ført til at de faktiske eiendommene har avviket noe av kravet om geografisk tilknytning til Oslo, men at vi har vurdert det som mindre viktig. Videre har vi tilstrebet å finne selskaper som har byttet regnskapsspråk de siste årene. Dette er fordi vi har lagt vekt på at vi ønsker intervjuobjekter som har et aktivt forhold til regnskapsspråket sitt. Generelt så er det få selskaper i Norge som benytter seg av forenklet-/fullstendig IFRS, og innenfor eiendomsbransjen så er det totalt rundt 196 stk. Utvalget av aktuelle kandidater å velge imellom er derfor relativt lite.

Det endelige utvalget av informanter til intervjuet endte på 6 informanter som representerte totalt 8 ulike selskaper. Vi snakket med 4 menn og 2 kvinner. Av disse så var alle ansatt i selskapet eller i selskapet som eide og styrte det aktuelle eiendomsselskapet. Vi gjennomførte 5 digitale intervjuer og et intervju som ble besvart over epost. To av respondentene representerte mindre familieeide selskaper, hvor de selv var eiere av ulik størrelse. Disse to respondentene hadde høye stillinger innen eget selskap, grunnlagt selskapet selv og fulgte følgelig eiendommene i porteføljen tett. De har begge vært sentrale i hele prosessen knyttet til kjøp og bruk av eiendommene. 3 av respondentene representerte økonomiavdelingen i selskapet som eide et eller flere av de aktuelle selskapene i en større konsernstruktur. Grunnen til at vi ble nødt til å snakke med representanter fra eierselskapet fremfor det faktiske eiendomsselskapet var at eiendomsselskapene ikke hadde egne ansatte, men var kun et tomt eiendomsselskap. Disse respondentene jobbet tett med selskapene, men var i varierende grad aktiv i beslutningene knyttet til driften av selskapet. Det var også varierende hvor lenge de aktuelle eiendomsselskapene hadde vært tilknyttet konsernet hvor respondentene jobbet. Noen av respondentene hadde fulgt selskapet i lang tid og vært delaktig i omgjøringen av regnskapsspråket, mens andre hadde overtatt styringen av

eiendomsselskapet innen det siste året og hadde mindre erfaring med regnskapsspråket og driften av selskapet. Den ene respondenten i selskapet representerte et investeringselskap som investerte og driftet eiendomsselskaper på vegne av kunder, men hvor kundene investerte direkte i eiendomsselskapet. Så respondenten representerte selskapet som ble leid inn av eiendomsselskapet til å gjennomføre driften og sørge for at investorene fikk den avkastningen som de forventet.

6.6 Intervju

Ved å stille åpne spørsmål og høre respondenters egne valgte ord kan vi få en større forståelse omkring spørsmålet vi ønsker å få utredet (Tjora, 2012). Da kan vi innhente mer informasjon dersom vår formulering eller forståelse ikke er tilstrekkelig. Temaet er komplisert og bredt, og det er mange nyanser av hvordan man kan utnytte forskjellene mellom regnskapsspråkene, og dette kommer best frem gjennom informantenes egne beskrivelser og vinklinger.

Gjennomføringen av intervjuene ble utført ved hjelp av digitale løsninger. 5 av intervjuene ble gjennomført over videosamtaler og 1 intervju ble gjennomført via epost og telefon. Vi tilstrebet at begge forskerne var til stede ved intervjuene, og kun et intervju ble gjennomført med en forsker. Alle intervjuobjektene fikk den samme introduksjonen og forklaringen av intervjuets formål, i den hensikt å skape en lik plattform for alle deltakerne. Alle ble respondentene ble informert om at det var frivillig å gjennomføre og at de når som helst kunne avbryte intervjuet hvis de ønsket det. Vi gjorde det klart for respondenten at intervjuet handlet om selskapets vurderinger og håndtering av regnskapsspråk, og ikke vedkommende direkte. Vi informerte deretter at både person og selskap ville holdes anonymt i studien.

6.6.1 Utarbeidelse av intervjuguide

Før gjennomføringen av intervjuene ble det laget en intervjuguide (*se vedlegg 1*).

Intervjuguiden er et hjelpemiddel som inneholder alle momentene og spørsmålene i et intervju og har til hensikt å sikre struktur og likhet mellom alle intervjuobjektene (Leseth, 2018). Samtidig må intervjuguiden være fleksibel nok til å kunne justeres hvis intervjuobjektet forgriper temaene intervjuer skal gjennomgå (Thagaard, 2019).

Intervjuguidens utgangspunkt er oppgavens problemstilling, samt de to utsagnene/nullhypotesene som vi ønsker å undersøke nærmere. De to utsagnene var faktorer ved valg av regnskapsspråk som vi fant viktige i vurderingen i valget. Temaene og utsagnene ble utformet med problemstillingen som grunnlag (Thagaard, 2019). Intervjuguiden er delt opp i 3 hoveddeler med oppvarmingsspørsmål, refleksjonsspørsmål og avrundings spørsmål (Tjora, 2012). Under disse tre hoveddelene har vi delt opp i 5 deler, innledning, åpen del, konsekvenser ved bytte av regnskapsspråk, finansiering og avslutning. Innledningen hadde til hensikt å avklare faktainformasjon om selskapet slik som størrelse, eiere, normal drift, ledelsessammensetting og endringen. Dette ønsket vi for å kunne kategorisere dem litt etter hvilke rolle de hadde, samt etter hvilke egenskaper selskapet hadde og hvordan de drev sin forretning. I åpen del ønsket vi at respondentene skulle svare fritt på åpne spørsmål uten store introduksjoner eller føringer, i håp om å få ærlige og uredigerte svar. Disse spørsmålene var mindre konkrete og la til rette for respondentens ubegrensede mening. I delene om konsekvensene og finansiering var spørsmålene langt mer konkrete og målrettet. Dette gjorde vi i den hensikt å få svarene tilknyttet de to påstandene i klartekst, samt at det skulle være et klart sammenligningsgrunnlag svarene seg imellom. Ingen konkret del var fokusert mer inn mot problemstillingen enn andre, men summen av intervjuguiden kunne besvare problemstillingen på en god og tydelig måte. I avslutningen av intervjuet oppsummerte vi kort hva vi hadde pratet om, forklarte prosessen videre for vår del, og spurte informanten om vedkommende hadde noe mer de ønsket å legge til og om det var noe mer knyttet til temaet som kunne vært interessant å trekke frem.

6.6.2 Analyse av intervju

Gjennomføringen av intervjuene ble utført over en periode på tre uker. Vi gjennomførte 5 digitale intervjuer og et intervju over telefon/epost. Begge forskerne var til stede under alle intervjuene, med unntak av et. Fortløpende under- og umiddelbart etter intervjuene transkriberte vi alle dialogene for å sikre respondentenes svar for videre analyse.

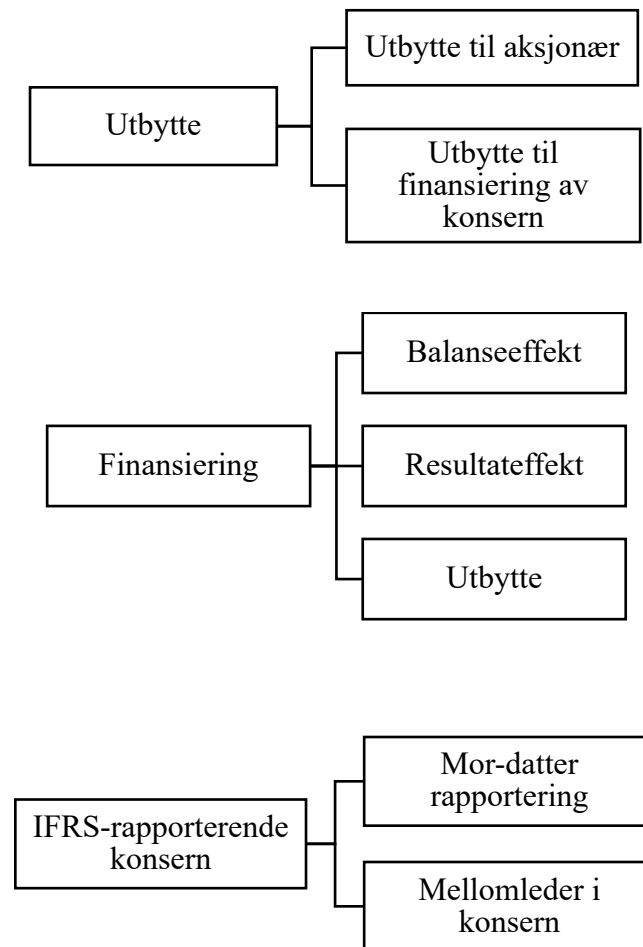
Transkribering er den kvalitative prosessen der en omformer handlinger og erfaringer fra samtaler eller observasjoner om til tekst og meninger (Malterud, 2019). Ettersom informasjon som respondentene forteller allerede er prosesserte betraktninger av virkeligheten så forsøker vi å transkribere så ordrett som mulig (Malterud, 2019). Dette gjør vi i den hensikt å komme så nærme «rådataen» som mulig, slik at vi har et best mulig utgangspunkt for analysen. Studien vår kan beskrives som et eksplorativt prosjekt med det formålet å kartlegge grunnene til at eiendomsselskaper benytter IFRS. Det er derfor naturlig å benytte en tverrgående og tematisk analysemetode.

Først dannet vi oss et helhetsinntrykk av funnene. Etter at intervjuene og transkriberingen var gjennomført leste vi begge igjennom alle intervjuene og drøftet funnene muntlig for å danne oss et bilde. Det ble raskt klart at svarene fra respondentene hadde enkelte likheter som dannet noen hovedtemaer. Vi identifiserte disse tre temaene for videre analyse og de tre var *Finansiering, IFRS-rapporterende konsern og utbytte*. Etter at vi hadde identifisert temaene så søkte vi tilbake til transskriptene for å selektere og identifisere tekster som har kunnskap om en eller flere av temaene. De delene av transskriptene som ikke ga kunnskap til temaene ble lagt til siden. Etter at tekstene i transskriptene var gjennomgått, identifisert og fordelt på de ulike temaene gikk vi videre til neste punkt i analysen.

Her er hensikten å vaske dataene tilknyttet de ulike temaene slik at forskeren kun sitter igjen med essensen av meningene. Når vi hadde funnet essensen av de ulike tekstene sorterte vi disse til subgrupper under temaene. Hensikten med subgruppene er å skape rom for flere tolkninger og mulige tilnærminger. For vår del ble de ulike subgruppene ulike metoder og tilnærminger våre respondenter hadde benyttet for å komme frem til samme konklusjon.

Under viser vi i

Figur 1 sammenhengen mellom hovedtemaene og subgruppene .



Figur 1: Diagram som viser oversikt over oppgavens inndeling av hoved- og subgrupper av identifiserte effekter av IFRS

6.7 Dokumentstudier

I tillegg til å gjennomføre intervjuer så har vi benyttet oss av dokumentstudier.

Dokumentstudier er tillegg til konversjon og observasjon, den tredje hovedgruppa av kvalitativ datagenerering (Tjora, 2012). Ved dokumentstudier så benytter man seg i hovedsak av dokumenter som ble produsert i en annen hensikt enn forskning.

Dokumentstudier benytter seg av allerede eksisterende dokumenter om saksforholdet som gir forskeren stor informasjon, uten at respondenten eller forskningsobjektet er involvert (Tjora, 2012). Tradisjonelt sett kalles derfor dokumentstudier for ikke-påtrengende metode, ettersom forskningsmetoden i liten eller ingen grad belaster forskningsobjektet eller respondenten. I de aller fleste forskningsprosjekter så benytter man seg av dokumentstudier, ofte som tilleggsdata eller bakgrunnsdata (Tjora, 2012). Dokumentstudier kan også være eneste datakilde, men da kun som empiri. Et viktig poeng med dokumentstudier er at de skapt med

en spesifikk hensikt, fra en spesifikk avsender til en spesifikk mottaker på et spesifikt tidspunkt, som veldig sjeldent er i hensikt til forskningen (Tjora, 2012). Det er derfor viktig å forstå konteksten dokumentet ble skapt.

6.7.1 Regnskapsanalyse

Som vi har drøftet under utvalg så ønsket vi å finne selskapene som opplevde de største regnskapsmessige endringene etter bytte av regnskapsspråk, da sannsynlighet for å finne tydelig funn var størst her. Videre ønsket vi selskaper som hadde byttet regnskapsspråk ilt de siste årene, da vi forventet at disse selskapene hadde et mer bevist forhold til regnskapsspråket sitt enn selskaper som har hatt det samme regnskapsspråket i mange år. For eiendomsbransjen så vil den største endringen oppstå i overgangen fra GRS og IFRS, når det er store avvik mellom balanseført- og virkelig verdi. Vi ønsket derfor å finne de selskapene som i overgangen mellom to regnskapsår hadde størst differanse for anleggsmidler (fixed asset) og egenkapital.

Det første vi gjorde var å bestille en rapport fra Brønnøysundregisteret med oversikt over alle selskaper i Norge med sektorkode 68, omsetning og drift av fast eiendom. Etter at vi mottok denne lista benyttet vi oss av databasen Orbid for å laste ned alle regnskapstallene og IFRS-nøkkeltallene knyttet til selskapene de siste 10 årene. Når vi hadde mottatt alle regnskapstallene importerte vi dette inn i PowerBi. Her kunne vi enkelt sortere selskapene etter størrelse og geografisk tilhørighet. For å sikre at vi forholdt oss til profesjonelle selskaper så satte vi et nedre tak på 12 000 000 NOK for «fixed asset» eller anleggsmidler som det heter i Norge. Videre avgrenset vi det til selskaper som hadde tilhørighet i Oslo.

Det neste vi gjorde var å plote de historiske tallene for fixed asset inn i en graf for alle selskaper. Her kunne vi enkelt visuelt se utviklingen i de ulike selskapene. Visuelt i grafen så ble dette veldig tydelig når grafen fikk en bratt knekk oppover. Dette skyldes overgangen fra historisk kost til virkelig verdi på anleggsmidlene. Ut ifra disse grafene selekterte vi inn de selskapene som hadde denne ønskede knekken i grafen. På dette tidspunktet så nærmet vi oss en liste over aktuelle selskaper vi ønsket å intervju. For å kontrollere at vi hadde tatt riktige forutsetninger om at knekken i grafen skyldes bytte av regnskapsspråk, og ikke anskaffelse av ny eiendom, så lastet vi ned årsregnskapet året før og etter knekken i grafen. Her gjorde vi enkle regnskapsanalyser som egenkapitalgrad, ebit, ebitda og årsresultat, i den hensikt å

forstå selskapene bedre og sikre korrekt utvalg. Vi kontrollerte også at de ikke hadde hatt store tilkomster av verdier til selskap, slik at effekten i grafen skyldes i hovedsak bytte av regnskapsspråk. Videre undersøkte vi om selskapene hadde mye aktivitet utover eiendom. Dette gjorde vi i den hensikt etter å få rene eiendomsselskaper som ikke hadde annen aktivitet som «forstyrret» regnskapene og hvor sannsynligheten for at bytte av regnskapsspråk skulle få størst effekt. Etter disse regnskapsanalysene og selekteringen landet vi på en relativt kort liste som vi brukte som utgangspunkt for intervjuer og sammenligningsgrunnlag.

6.8 Etske refleksjoner

Som forsker vil man møte på etiske problemstillinger i sitt arbeid. I all hovedsak kan en argumentere for at det meste av forskning er i hensikt å finne ut mer om livet rundt oss slik at vi bedre kan ta valg og hensyn som øker livskvaliteten til mennesker. Forskning på mennesker er av stor samfunnsmessig nytte, men åpner også opp for etiske utfordringer (Jacobsen, 2005). Dette vil være fordi når en forsker på mennesker så vil det normalt sett være en kostnad for menneskene som blir forsket på. Dette kostnaden kan være minimal eller den kan være betydelig, alt fra en enkel spørreundersøkelse eller at en oppgir informasjon om sine handlemønstre til forsøk av nye medisiner. Det er derfor svært viktig å ha et avklart forhold med hvor stor kostnad det er knyttet til det enkelte forskningsprosjektet og samtidig tilstrebe å minimere denne (Tjora, 2012). På den andre siden så ligger det en betydelig gevinst ved å gjennomføre forskningsprosjekter. Det foreligger derfor en etiskvurdering før et hvert forskningsprosjekt hvor en må vurdere forskningens gevinst opp mot skadeomfanget det vil gi til sine informanter.

I Norge finnes det tre ukrenkelige krav om forholdet mellom forsker og forskningsobjektet for å sikre etisk kvalitet (Jacobsen, 2005). De tre kravene er *informert samtykke*, *krav til privatliv* og *krav på å bli gjengitt korrekt* (Jacobsen, 2005).

Informert samtykke handler om at deltakerne i en undersøkelse gjør det frivillig og er klar over de gevinster og kostander forskningsundersøkelsen medfører. Herunder er kravet delt inn i fire hovedkomponenter; kompetanse, frivillighet, full informasjon og forståelse (Jacobsen, 2005). *Kompetanse* handler om at deltakerne selv må kunne ha forutsetningene til

kunne gi et frivillig svar. Dette er normalt ikke en utfordring, men i tilknytting barn, syke og eldre kan det være utfordring. *Frivillighet* handler om at deltakerne skal kunne ta et helt frivillig valg, uten noen form for press eller andre faktorer som skulle påvirke valget. *Full informasjon* handler om at deltakerne skal vite alle elementer av undersøkelsen slik som hensikt, hvordan informasjonen vil bli behandlet, hvem som har innsyn, oppdragsgiver, osv. Dette punktet kan være utfordrende da for mye informasjon kan påvirke resultatene. Det vil derfor bli en vurderingssak om hva som er *tilstrekkelig informasjon*. *Forståelse* handler om at deltakeren ikke bare skal ha full informasjon, men skal også ha forstått det. Dette kan være vanskelig å kunne verifisere. Generelt så blir kravene til *informert samtykke* skjerpet etter hvor stort potensielt skadeomfang det er i undersøkelsen.

Krav til privatliv henviser til de generelle rettighetene til privatpersoner om at deres privatliv skal skånes (Jacobsen, 2005). Det skal derfor vurderes i hvilken grad undersøkelsen berører privatpersoners privatliv. Herunder deles det inn i tre hovedkategorier; *Hvor følsom er den informasjonen som samles inn, hvor privat er den informasjonen som samles inn og hvor stor mulighet er det for å identifisere enkeltpersoner ut fra data?*

Hvor følsom er den informasjonen som sales inn handler å vurdere hvilken grad forskningen kan oppleves som støtende eller følelseladd for deltakerne. Her er det viktig å trekke frem at det kan være store individuelle forskjeller og at beslutningen bør begrunnes. *Hvor privat er den informasjonen som samles inn* handler om hvor tett på privatlivet til deltakeren undersøkelsen strekker seg. Spekteret fra helt offentlig til helt privat kan være langt, men individuelt og på dette punktet må en vurdere hvor privat undersøkelsen er. *Hvor stor mulighet er det for å identifisere enkeltpersoner ut fra data* handler om sannsynligheten for at enkeltpersoner skal kunne bli identifisert fra forskningen. Etersom privatlivets fred først står i fare hvis de blir gjenkjent fra studien, så er dette punktet viktig, og studiens fokus på anonymitet er viktig, spesielt hvis utvalget er lite.

Krav til å bli gjengitt korrekt handler om å gjengi informasjonen deltakerne har gitt fra seg på en helhetlig og så korrekt måte som mulig. Det er vanskelig å nøyaktig gjengi alt respondentene har sagt i sin fulle helhet, men det er viktig at forskerne sørger for at konteksten holdes vedlike (Jacobsen, 2005). Forskerne har stor makt til å kunne vri direkte sitater i en ny mening hvis det blir tatt ut av sin kontekst og satt inn i en annen. Det foreligger derfor en stor tillit til forskerne om at de skal gjengi så korrekt som mulig.

I vår oppgave oppsøkte vi de mulige respondentene via telefon eller epost (se vedlegg 2). Vi forklarte tydelig innledningsvis at vi var to mastergradsstudenter fra Norges Handelshøyskole og at vi ønske å benytte dem som respondenter til en masteroppgave om bruken av IFRS, samt at vi hadde tatt kontakt med dem på grunn av at de var selv brukere av IFRS innenfor eiendomsselskapet. Gitt at respondentene ikke avviste oss etter introen gikk vi litt dypere inn i temaet for å gi de en forventning av hva vi skulle prate, samt forsøksvis trigge en interesse. Videre forklarte vi at intervjuet og deres deltakelse i oppgaven ville forbli helt anonymt. Alle opptak og notater av samtalene ville kun bli behandlet av oss to, samt at bruk av regnskapstall ville bli brukt på en slik måte at det ville utfordrende å finne tilbake til selskapet. For videre samarbeid var det sentralt for oss at de fikk trygghet i at vi ville behandle deres deltakelse på en trygg og fornuftig måte. Vi informerte også at undersøkelsen var helt frivillig og at de når som helst kunne trekke seg fra undersøkelsen. Vi mener derfor at kravet om informert samtykket var oppfylt.

Vedrørende punktet knyttet til krav til privatliv så mener vi at denne oppgaven i liten grad beveger seg inn på privatlivets fred. Etter vår mening så er informasjonen som blir håndtert her lav grad av følsomhet og -privat. Videre har vi gått igjennom tiltakene som skal sikre anonymitet. Respondentenes risiko knyttet til belastning av privatlivets fred er derfor å anslå som lav, og følgelig at kravet knyttet til privatliv som oppfylt. Videre har vi gjennom oppgaven benyttet oss av lydopptak og transkribering for å sikre så korrekt gjengivelse av intervjuene som mulig. Vi har brukt mye tid til å forstå helheten til respondentene, samt lest oss opp på relevant teori når vi ikke har forstått respondentenes vitneutsagn. Vi vil derfor argumentere for at vi har oppfylt vilkåret knyttet til korrekt gjengivelse av informasjonen

6.9 Evaluering av kvalitativ undersøkelse

For å vurdere kvaliteten til et kvalitativ forskningsdesign så benytter man seg av begrepene pålitelighet, overførbarhet, troverdighet og bekreftelse (Johannessen, 2020). Disse begrepene står seg opp mot kvantitetens reliabilitet, validitet, representativitet og objektivitet. Der man i en kvantitativ undersøkelse vil forsøke å konkludere med en absolutt sannhet som blir kvalitetssjekket gjennom reliabilitet og validitet så vil ikke de samme premissene ligge i kvalitative undersøkelser. Kvalitative undersøkelser har til hensikt å beskrive den sosiale virkeligheten og det kan argumenteres for at det finnes flere enn en sannhet (Johannessen,

2020). De absolutte begrepene reliabilitet og validitet blir derfor byttet ut med pålitelighet og troverdighet, da kvalitative studier ikke handler om enten eller, men både og (Johannessen, 2020).

Pålitelighet handler om undersøkelsens data og hvordan denne blir håndtert. Dette være seg valg av data, innhenting av data, oppbevaring og bearbeiding av data. I motsetning til kvantitative undersøkelser så er det få tester man kan benytte for å sikre påliteligheten av kvalitative undersøkelser, da kompleksiteten er langt høyere (Johannessen, 2020). Det forskere kan gjøre for å styrke påliteligheten til kvalitative studier er å gi en tydelig beskrivelse av prosessen og konteksten for studiet. Ved å ha en åpen og transparent fremtoning gjennom hele oppgaven så brukerne av oppgaven kunne kvalitetssjekke og etterse hva forskeren har gjort. Ved å blottlegge sitt arbeid på denne måten vil det være vanskelig å kunne jukse, noe som skaper pålitelighet.

Vi har vår oppgave benyttet oss av data fra åpne kilder som regnskapsrapporter og årsregnskaper. Disse dokumentene er reviderte og offisielle, og er derfor av stor grad pålitelig. Dette er derfor tilgjengelig for allmennheten og fullt mulig å gjennomgå våre funn. For å øke påliteligheten til oppgaven har vi lagt ved intervjuguiden, gitt en bred kontekst av våre respondenter og beskrevet vår fremgangsmetode. I vår fremgangsmetode har vi beskrevet våre utfordringer og veiskiller, samt begrunnet valgene vi tok. Vi forklart fremgangsmetoden for utvalget og drøftet våre valg.

Overførbarhet handler om hvorvidt forskningen på et fenomen eller begrenset utvalg kan være gjeldende innen andre beslektede fenomener eller utvalg (Johannessen, 2020). I vår studie har vi sett på eiendomsselskaper som har tilknytning til Oslo, hvor vi har funnet klare motivasjoner på valg av IFRS. Det vi videre har sett i studie er at motivasjonen knyttet til valg av regnskapsspråk i liten grad påvirkes av geografisk tilhørighet, og det er derfor høy sannsynlighet for at de samme motivasjonsfaktorene vil gjøre seg gjeldende for andre steder i Norge.

Troverdighet handler om å vurdere hvorvidt det er sammenheng mellom de dataene vi har samlet inn og det vi ønsket å finne ut. I kvantitativ forskning ville tilsvarende punkt være validitet, men siden vi ikke har målinger å validere i kvalitativ forskning så benytter vi oss heller av troverdighet. Hoved essensen handler om å vurdere hvorvidt forskerens funn og fremgangsmetoder reflekterer studiens formål og virkeligheten på en god måte (Johannessen,

2020). For forskerne handler det om å kunne presentere forskningen sin på en måte som skaper tillitt og tro til at det funnene virkelig reflekterer virkeligheten og de fenomenene man ser etter. For å styrke vår troverdighet så har vi triangulert selskapene til våre respondenter, ved å kombinere intervjuer med dokumentstudier. Her har vi kunnet kryssjekke informasjonen som kommer frem i intervjuet med de offentlige årsregnskapene og teori. Denne kryssundersøkelsen av opplysningene bekrefter respondentens påstander og skaper en større troverdighet for studiet. Det vi ikke har fått gjort i oppgaven er å tilbakeføre resultatene til respondentene. Dette er et svært tidskrevende arbeid, og ville ikke kunne blitt gjennomført under de forhold som denne oppgaven skal skrives. Det vi derimot har gjort er å analysere og konkludere intervjuene hver for oss, men har kommet frem til samme konklusjon.

Objektivitet handler om at resultatene og dataene som blir presentert i studien ikke reflekterer forskerens egne meninger eller påvirkning (Johannessen, 2020). Noe av det viktigste med forskning er å gjengi virkeligheten slik som den er, og forskere står i fare for å kunne påvirke utover det som forskningen tilsier. Det vil derfor viktig at forskerne beskriver sine valg, metoder, drøftelser og kilder i studien slik at det kan etterses og kontrolleres, slik at en kan utelukke at subjektive meninger har fått påvirke oppgaven. Graden av objektivitet vil også øke hvis det finnes relaterte forskingsprosjekter eller tilsvarende som kan underbygge de poenger som forskeren gjør, som beviser forskerens uavhengighet til forskningsresultatet (Thagaard, 2019). I vår oppgave har vi gjennom metoddelen lagt vekt på korrekt og uredigert gjenfortelling av hvordan vi har tatt for oss denne oppgaven. I resultatet har vi presentert svarene på en systematisk og helhetlig måte, med hensyn til konteksten. Om vi i noen grad har påvirket oppgaven på en subjektiv måte er utfordrende for oss å vite, men vi mener vi har redusert risikoen for dette ved å benytte oss av standardiserte metoder og prinsipper for å ta høyde for dette.

6.10 Svakheter

En svakhet til oppgaven vår er utfordringen knyttet til det geografiske kravet. Et av våre krav til utvalget har vært at selskapet skal være geografisk tilknyttet Oslo, i den hensikt å snevre inn utvalget. Dette kravet har vi delvis oppnådd. Alle selskapene vi har vært i kontakt med har geografisk tilknytning til Oslo, men selve eiendommen kan ha ligget et annet sted i landet. Derfor så har kravet mistet noe av sin hensikt.

Den største svakheten knyttet til metoden er det lave antallet respondenter. Vi har et tilfredsstillende antall i dokumentstudiet, men i intervjuene så skulle vi optimalt fått noen flere. Av våre respondenter til intervjuene så har vi fått svært god uttelling ved at de bringer opp flere ulike nyanser, men samtidig har svært sammenfallende konklusjoner om problemstillingen. Det er likevel rom for at det kunne vært flere nyanser vi ikke har klart å fange opp i denne oppgaven, men som kunne blitt fanget opp ved flere respondenter. Videre kunne det vært interessant for oppgaven og gjennomført en kontrollgruppe utenfor Oslo, alternativt utvidet utvalget til eiendomsselskaper som ikke fører etter IFRS eller banker.

7. Resultat og analyse

Vi ønsket i vår studie å undersøke hvorfor noen norske eiendomsselskaper velger å benytte IFRS. For å undersøke om våre påstander om valg av IFRS holder og/eller om det finnes andre årsakssammenhenger så har det vært viktig å jobbe med å få identifisert hvilke motiver som kan ligge bak et slikt valg. Gjennom intervjuer og dokumentstudier har vi kommet frem til flere interessante funn for hvorfor selskapene velger å føre sine regnskaper etter IFRS. Helt innledningsvis vil vi nå presentere funnene våre skjematisk for å skape oversikt og øke sammenlignbarheten mellom selskapene, før vi går mer over til å beskrive og kommentere de mest interessante funnene fra studien.

7.1 Presentasjon av selskaper som inngår i studien

Vi har 12 selskaper som inngår i vår studie og har vært i kontakt med representanter for 8 av dem. Selv om vi ikke lyktes å komme i kontakt med 4 av selskapene så er alle 12 selskapene med i vårt dokumentstudie. I Tabell 2 har vi anonymisert selskapene og presenterer en oversikt over hvilket år de endret til IFRS, sammen med informasjon om endringer i bokførte verdier av eiendeler og identifiserbare endringer i bokførte verdier for eiendom som følger av endring til IFRS. Endring balanse eiendeler er direkte beregnet utfra selskapenes årsregnskaper som differansen mellom bokførte eiendeler etter IFRS i året for endring – bokførte eiendeler etter GRS i året før. Endring eiendom er beregnet ved tilsvarende fremgangsmåte, men korrigert for eventuell avgang og tilgang. Foruten selskap D, finner vi IFRS effekter knyttet til eiendom for samtlige av de andre selskapene. Selskap D endrer til IFRS som en del av en større omstrukturering, negativ endring av eiendom skyldes nedskrivning av eiendom internt i selskapet og endring i balansen knyttes først og fremst til andre eiendomsselskaper som er i eie av selskapet.

Selskap	År endret til IFRS	Endring balanse eiendeler	Endring balanse Tomter, bygninger og annen fast eiendom som følge av IFRS
A	2018	606 MNOK	587 MNOK
B	2013	7 MNOK	Ikke aktuelt
C	2006	315 MNOK	266 MNOK
D	2017	606 MNOK	- 0,159 MNOK
E	2018	951 MNOK	1 068 MNOK
F	2017	28 MNOK	9 MNOK
G	2017	363 MNOK	346 MNOK
H	2019	450 MNOK	346 MNOK
I	2017	530 MNOK	498 MNOK
J	2017	79 MNOK	116 MNOK
K	2006	375 MNOK	356 MNOK
L	2014	277 MNOK	239 MNOK

Tabell 2: Anonymisert oversikt over selskapene som inngår i studien. Inneholder opplysninger om år for endring til IFRS, og dens påvirkning på bokførte eiendeler og bokført verdi av eiendom i året endringen skjer.

7.1.1 Bakgrunnsinformasjon fra intervju

Som en innledning til intervjuet spurte vi respondenten om de kunne fortelle oss litt om selskapets virksomhet og litt om forholdene som hadde vært til stede rundt vurderingen av regnskapsspråk. I Tabell 3 har vi listet opp svarene selskapene gav oss. Vi ser av svarene at selskapene i all hovedsak har utleie som formål og at alle utenom et selskap er såkalte single-purpose selskaper, selskap F som og oppgir å drive med utvikling av eiendom i tillegg. 7 av 8 selskaper inngår i en konsernstruktur og ingen av selskapene oppgir organisatoriske endringer som kan knyttes til vurderingen har forekommet. To av selskapene hadde nylig skiftet eier, og de var de eneste blant selskapene som oppgav at de hadde revurdert bruken av IFRS.

Selskap	Formål	Antall eiendommer	Inngår i konsern	Org. endringer ifbm. Bytte av rgsk.språk	Revurdert endring av rgsk.språk
B	Utleie	1	Ja	Nei	Nei
C	Utleie	1	Ja	Nei	Ja
E	Utleie	1	Ja	Nei	Nei
F	Utvikling og utleie	11	Nei	Nei	Nei
G	Utleie	1	Ja	Nei	Nei
H	Utleie	1	Ja	Nei	Nei
J	Utleie	1	Ja	Nei	Nei
K	Utleie	1	Ja	Nei	Ja

Tabell 3: Bakgrunnsinformasjon om selskapene som stilte til intervju
Inneholder informasjon om selskapenes formål, eiendomsmasse og organisatoriske forhold.

7.1.2 Motivasjon og påvirkning på valg av regnskapsspråk

Det har vært sentralt for vår studie å finne svar på hvorfor selskaper velger å benytte IFRS som regnskapsspråk. Det var derfor viktig for oss å kartlegge motivasjonen som lå bak og hvordan vurderingen gjorde seg gjeldende. Vi syntes i tillegg at det var interessant å vite litt mer om det forelå noen ytre påvirkning og om de hadde erfaring med IFRS internt i selskapet når valget om endring ble besluttet. Svarene selskapene kom med presenteres i Tabell 4. Vi finner at 5 av selskapene oppgir at endringen kan knyttes til finansiering, to oppgir at det kan knyttes til forenklet rapportering i IFRS konsern og et selskap forklarer at regler knyttet til utbytte er hovedmotivasjonen bak endringen til IFRS. Når det kommer til ytre påvirkning og oppgir 3 selskaper at de inngår i et IFRS rapporterende konsern, to av dem har oppgitt at dette følger av tidligere eier, men de samme oppgir videre at de etter en revurdering selv har valgt å benytte IFRS for morselskapet til de to selskapene. Videre oppgir 3 av selskapene at konsulent/revisor har anbefalt endringen og to oppgir at det ikke har vært noen ytre påvirkning på deres valg. Majoriteten av selskapene (5 av 8) oppgir at de har liten erfaring med IFRS fra før, de øvrige 3 oppgir at de har god erfaring med IFRS.

Selskap	Hovedmotivasjon for valg av rgsk.språk	Ytre påvirkning for valg av rgsk.språk	Intern erfaring med IFRS
B	IFRS rapp. konsern	IFRS rapp. konsern	God
C	Finansiering	IFRS rapp. konsern	Liten (ny eier)
E	Synliggjøre verdier / IFRS rapp. konsern	Nei	God
F	Finansiering	Nei	Liten
G	Finansiering	Konsulent (tidl. revisor)	Liten
H	Utbytte	Revisor	God
J	Finansiering	Konsulent (tidl. revisor)	Liten
K	Finansiering	IFRS rapp. konsern	Liten (ny eier)

Tabell 4: Oversikt over selskaperens motivasjon, påvirkning og erfaring knyttet til valg av IFRS

7.1.3 Konsekvenser som følger av valg av IFRS

I tillegg til å se på motivasjonen bak valget ønsket vi å se på hvilke konsekvenser endring til IFRS fikk for selskapene når det kom til kostnader, behov for ekstern bistand og for rapporteringstid. Utfra svarene som vi har presentert i Tabell 5 fant vi at 4 oppgav at kostnadene til regnskaps og revisjon har økt, to har ikke sammenligningsgrunnlag og to oppgir at det ikke var relevant å ta stilling til. På spørsmålet om behov for ekstern bistand svarte de samme selskapene at det ikke var relevant og de øvrige 6 svarte at de benyttet eksterne i verdsettelsen av eiendommene. Til rapporteringstid som følger av flere krav knyttet til IFRS enn for GRS svarte 4 av selskapene at det enten ikke var relevant eller hadde blitt vurdert og de øvrige 4 svarte at det hadde medført noe økt tidsbruk sammenlignet med rapportering under GRS.

Selskap	Økte kostnader regnskap/revisjon	Øvrig ekstern bistand	Rapporteringstid
B	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
C	Mangler erfaring	Megler/takst	Noe økt tidsbruk
E	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
F	Ja	Megler/takst	Noe økt tidsbruk
G	Ja	Megler/takst	Ikke vurdert
H	Engangskost, ja	Verdsettelse	Noe økt tidsbruk
J	Ja	Megler/takst	Ikke vurdert
K	Mangler erfaring	Megler/takst	Noe økt tidsbruk

Tabell 5: Oversikt over selskapenes erfaring om konsekvenser som knytter seg til valg av IFRS

7.1.4 Vurdering / øvrige kommentarer rundt valg av IFRS

I Tabell 6 har vi listet opp svarene til representantene for selskapene på et avsluttende åpent spørsmål om egne vurderinger eller kommentarer på bruken av IFRS som regnskapsspråk.

Selskap	Vurdering / øvrige kommentarer rundt valg av IFRS generelt.
B	Ikke besvart
C	Gir bedre informasjon til aksjonærene
E	Forenkler utarbeidelse av IFRS konsernregnskap. Inntrykk av at det er lettere å lese ut verdien fra regnskapet.
F	Tror at IFRS ikke er så interessant lenger når markedet snur.
G	Mener IFRS reflekterer verdien av selskapet bedre, dette gjelder selvfølgelig uavhengig av retningen for verdiendringen.
H	Ikke besvart
J	Tror at IFRS ikke er så interessant lenger når markedet snur.
K	Gir bedre informasjon til aksjonærene

Tabell 6: Representantenes egne vurderinger / kommentarer til bruk av IFRS generelt

7.2 Analyse av resultat

Vi har til nå kun presentert en skjematisk oversikt og presentert funnene i korte trekk for å skape et overblikk. Vi i dette delkapittelet nå gå videre til å analysere og presentere funnene mer i detalj for å kunne danne et mer helhetlig bilde av hvorfor selskapene har valgt IFRS som sitt regnskapsspråk. Vi har i denne delen av presentasjonen valgt å gruppere funnene i kategorier for å skape god oversikt og legge et godt fundament for videre diskusjon opp mot teori og problemstilling. På bakgrunn av våre forundersøkelser og innledende vurderinger hadde vi en forventning om å kunne dele selskaper som valgte IFRS inn i to hovedkategorier; de som hadde motiver som knyttet til finansiering og de som valgte IFRS fordi de inngikk i et IFRS rapporterende konsern. Som vi har presentert over, så fant vi i tillegg fordeler rundt utdeling av utbytte som en motivasjon for å velge IFRS, vi har kategoriserer dermed resultatene inn under følgende kategorier:

- Finansiering
- Rapportering
- Utbytte

Vi velger å presentere resultater fra intervju og dokumentstudiet samlet. Dette har vi valgt fordi vi ser at informasjon fra dokumentstudiet vil kunne øke leserens forståelse av respondentens svar, men også fordi det å plassere sammenfallende informasjon på samme sted vurderes til å gi bedre oversikt.

I tillegg til å undersøke motivasjonen bak valget om IFRS har vi forsøkt å identifisere eventuelle andre, tilsiktede og/eller utilsiktede konsekvenser dette valget medfører. Dette for å danne et bedre grunnlag for å kunne vurdere rasjonale bak valget opp mot eventuelle ulemper valget kan få for selskapene.

Vi presenterer først motiv, deretter de identifiserte konsekvensene. Presentasjonen inneholder sitater og informasjon som har kommet frem i intervjuene vi har gjennomført, fyller inn med aktuelle funn fra dokumentstudiet der det er hensiktsmessig og kommenterer der det er nødvendig.

7.3 Finansiering:

Som tidligere vist i Tabell 4 så svarer majoriteten at effekten virkelig verdi har på finansieringen var utløsende årsak for valg av IFRS. Alle respondentene i denne gruppen kom på en eller annen måte inn på at bokførte verdier og/eller resultat hadde påvirkning for deres finansieringsmuligheter. Selskap F, som driver med utvikling og utleie av boligeiendom, trekker frem at finansieringsmuligheter er en viktig faktor for vekst. Respondenten uttrykker en stor respekt for bankenes utlånsmodeller og svarer følgende når vi spør om deres inntrykk av om bankenes vurderinger blir påvirket av valgt regnskapsspråk.

«Det enkle svaret til det er ja, jeg tror det, selv om banken strengt talt burde ha skjønt både det gamle og det nye regnskapet, at det gamle var for dårlig og det er fare for at det nye blir for bra så tror jeg det. ...Bankene har blitt veldig styrt av modellene sine, før så var det litt mer skjønn og bankhåndverk, nå sitter de å mater inn i modellene sine, og visst du da driver med underskudd eller har andre ting som skurrer litt og du får en dårlig scoring som slår direkte ut i bankenes finansieringsmodell.»

Sitat 1: Selskap F om bankenes vurderinger av IFRS

Etter noen år med vekst og positive resultater lå selskapet for første gang an til å levere et negativt resultat. De ønsket derfor å se etter alternativer som kunne forhindre det negative resultatets påvirkning på selskapets nåværende og fremtidige finansieringsmuligheter. Løsningen ble å bytte regnskapsspråk til IFRS. Muligheten for å bokføre eiendommene til virkelig verdi og å føre verdiendringen over resultatet medførte at det som lå an til historiens dårligste ble historiens beste resultat så langt.

«Det går jo litt opp og ned i eiendomsbransjen, noen gang taper du på noen prosjekter og andre ganger tjener du på noen prosjekter. Sånn rent konkret for min del så var det jo at for første gang så et regnskap som viste minus i tallene, og det har jeg ikke veldig lyst til for da blir det dyrere finansiering hos banken, så det hadde jeg ikke noe lyst til. Og så har du en veldig sterk engangseffekt av IAS 40 (red.anm.). Førte gang du konverterer fra norsk standard til IFRS går du fra bokført verdi til

virkelig verdi, det blir en type engangseffekt, som er veldig sterk. Så min hovedmotivasjon det var på en måte å vise et regnskap ovenfor banken som viser at jeg driver i pluss. Så kan du si at det året så drev jeg egentlig lite grann i minus, men fikk den store effekten fra overgangen til IFRS, så ble det da mitt beste år noensinne, istedenfor mitt dårligste. Det er litt interessant da.»

Sitat 2: Selskap F om effekter av IFRS

Respondenten forklarer videre at forhandlingen om lån med bankene ble enklere etter at de tok i bruk IFRS. Verdiene på eiendommene blir nå synliggjort i reviderte regnskapstall og selskapet opplever en enklere prosess for å få bankene med på å justere eiendomsverdien som ligger til grunn for lånebetingelsene over til virkelig verdi enn det de erfarte under GRS.

«Sånn det fungerte før da, for noen år siden, så fikk du kanskje kjøpe en utleieleilighet til 80% belåning. Også pusset du opp for en million, også fylte du på med leietakere, hentet inn en megler og så kommer du til banken og sier du; Se her nå, den kjøpte jeg for 5, også har jeg pusset den opp til 6, også sier megler at den er verdt 7, og her er leiekontrakten. 300 000 i året, så her er cash flowen, her er verdien, så nå vil jeg ha en ny opplåning til 80% av den her verdien. Også sier banken; det var kanskje litt mye med at den var verdt 7 da, så vi sier 6,5 da eller 75% belåning. Også blir det en liten sånn forhandling.»

Sitat 3: Selskap F om forhandling med bankene om finansiering

To andre selskaper, G og J, som driver med utvikling og utleie av næringseiendom har og tatt i bruk IFRS som regnskapsspråk. Hensikten med IFRS har i følge representanten å styrke selskapenes muligheter for direkte eller indirekte å bidra til økt tilgang på kapital for konsernet gjennom en høyere synlig egenkapital i regnskapene. Selskapene på sin side skal være lavt belånte og formålet er å bidra med økt sikkerhet og/eller kapital til andre selskaper i konsernet fremfor å utnytte potensialet internt i selskapene. Gjennom å studere selskapenes regnskaper kommer det tydelig frem at endring av regnskapsspråk har styrket selskapene evne til å oppnå hensikten som var lagt til grunn. Vi kan blant annet observere at selskap G endret fra en negativ egenkapital til flere hundre millioner i positiv egenkapital som i all

hovedsak skriver seg til endring av regnskapsspråk. Dette har ført til at selskapet har oppnådd en solid egenkapitalandel på over 70%. Selskap J har på sin side styrket sin egenkapitalandel med rundt 30% og fra regnskapene ser vi at selskapet bidro med et betydelig konsernbidrag i perioden selskapet gikk over til IFRS. Representanten forklarte å bytte av regnskapsspråk var en løsning selskapets rådgiver (tidligere revisor) foreslo for å sette selskapene i bedre stand til å oppnå sin hensikt i konsernet. Til selve prosessen rundt endring svarer representanten følgende:

«Vi overlot alt til vår rådgiver, da fikk vi bare papirer som vi skulle signere på. Så var det alt. Endringen er da at vi må ha en verdivurdering av de eiendommene hvert år, og bokføre endringene når verdien øker. Det som er spennende nå med det eiendomsmarkedet som er nå, og renter opp, og om verdien går ned så må vi akseptere det også»

Sitat 4: Selskap G og J om prosess for overgang til IFRS

Det som representanten her påpeker til slutt, er et viktig poeng som også flere av de andre intervjuobjektene nevner. Flere poengterer at årsaken til at virkelig verdimåling fremstår som attraktivt er muligheten for å synliggjøre positiv verdiutvikling i regnskapene. Noen av respondentene stiller seg derfor spørrende til hvordan dette slår ut om man i fremtiden kommer til å møte et fallende eiendomsmarked. De fleste konkluderte likevel med at man på generelt grunnlag må kunne anse virkelig verdimåling som en mer riktig måte å fremstille selskapets verdier på, også om verdiene skulle gå ned. Vi kommer tilbake til dette når vi tar for oss konsekvenser litt senere i oppgaven.

Selskapene G og J hadde, som vi tidligere har vært inne på, ikke et ønske om å øke sin belåning. Vi ønsket likevel å undersøke om valget av IFRS kan ha påvirket lånebetingelsene til selskapene, respondenten svarer følgende:

«De er ingen tvil om at det var en pådriver til det, at vi skulle ha den effekten, men det dere spurte om nå var om finansiering på de to eiendommene som har IFRS, og det har vi aldri stress-testet noe fordi de ligger med så lav belåning at vi ikke strekker på den. Derfor kan vi ikke svare på det direkte for de to eiendommene, men for resten av konsernet så er det helt klart at det er med på å påvirke lånebetingelsene når vi fikk overført verdier slik at de ble synligjort i søsterselskapet. Disse to eiendommene har en mor og søsteren til mor fikk, fordi vi overførte en del av verdiene som ble synligjort over til «tante», altså søster til mor, så har vi hatt en glede av det i konsernet.»

Sitat 5: Selskap G og J om påvirkning av IFRS på lånebetingelsene

Vi intervjuet ytterligere to selskaper (C og K) som faller under kategorien finansiering. De forklarer at selskapene allerede rapporterte etter IFRS når de overtok, og det historiske bakteppe for valget av IFRS var at de tidligere var eid av et utenlandsk børsnotert selskap. Vi spurte derfor representantene om det hadde vært gjort en ny vurdering av regnskapsspråk etter at selskapene hadde fått nye eiere:

«Vi har valgt å videreføre IFRS, på tross av at vi egentlig ikke har noe erfaring med IFRS fra før. Vi må vel være så ærlig å si at det henger sammen med låneavtalene, det virker for oss som at de store bankene fortsatt foretrekker IFRS på disse eiendommene. Det er ikke noe mer komplisert svar på det enn dette egentlig.»

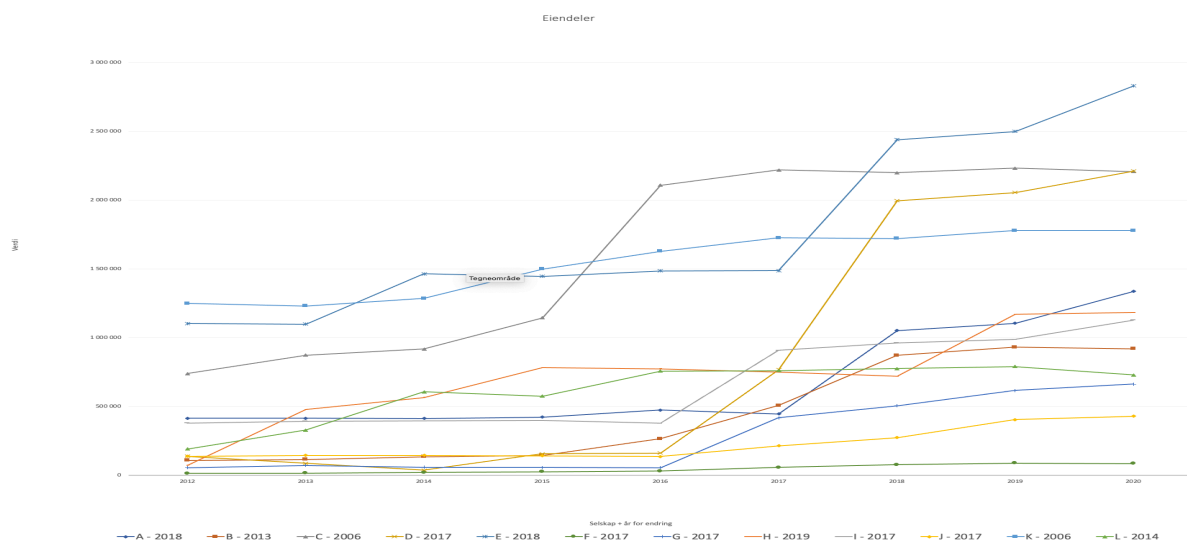
Sitat 6: Selskap C og K om revurdering av regnskapsspråk

De forklarer videre at de opplever et økende fokus på «loan to value» hos bankene og har vurdert det slik at bankene ønsker at verdiene skal synligjøres i selskapets bokførte verdier. De sikter seg og inn mot en børsnotering i fremtiden og vurderte det derfor som hensiktsmessig å videreføre IFRS av den grunn. Vi spurte dem videre om de har erfart at IFRS har påvirkning på deres lånevilkår:

«Bankene bør kunne ha kunnskap til å vurdere eiendelene, uavhengig av den bokførte verdien i balansen på selskapene. Spesielt i eiendomsbransjen vil det være store forskjeller mellom bokført og virkelig verdi hos enkelte selskaper som benytter seg av GRS. Vi utarbeider en omfattende verdivurdering av alle eiendommer i vår portefølje, hvor vi lar revisor og en eksternt innleid konsulent gå gjennom og komme med sine tilbakemeldinger. Denne verdivurderingen sender vi over til bankene der vi har finansiering, sammen med en liten gjennomgang. Dette er noe de setter stor pris på, og trolig bidrar dette til et mye bedre forhold til bankene og kanskje dermed også noen bedre vilkår og forutsetninger enn hva vi ellers ville hatt ved å kun sende inn takster og godkjente årsregnskap etter GRS.»

Sitat 7: Selskap C og K om erfaring om IFRS påvirkning for lånevilkår

For å danne et bredere grunnlag for å diskutere erfaringene som har kommet frem i intervjuene har vi valgt å hente ut tall fra balansen til selskapene i perioden 2012 – 2020. Hensikten er først og fremst å visualisere hvordan endring av regnskapsspråk har påvirket selskapenes balanseførte verdi. Grunnet videre diskusjon utvides og noe som følge av at vi har valgt å inkludere alle de 12 selskapene som inngikk i det opprinnelige utvalget. Figur 2 viser utvikling i balanseførte eiendeler for disse selskapene.



Figur 2: Utvikling i selskapenes bokførte eiendeler fra 2012-2020

Vi ser av figuren at samtlige selskaper har en positiv utvikling i balanseførte eiendeler etter endring av IFRS. I vår studie har vi valgt å avgrenses til oss til effektene av IFRS og har derfor i all hovedsak analysert regnskapene i perioden for endring av regnskapsspråk og vi kan derfor ikke utelukke andre faktorer som påvirker de bokførte verdiene av eiendelene i påfølgende perioder. For selskapene som inngår i analysen finner vi forekomst av virkelig verdi justering i overgangsåret foruten selskap B, som i intervju har forklart at årsaken til overgang følger av at selskapet inngår i et IFRS rapporterende konsern. Regnskapet til B viser heller ikke eiendeler som er aktuelle for justering i overgangsåret. Vi har ikke lyktes med å komme i kontakt med alle selskapene som inngår i analysen og kan derfor heller ikke konkludere på motiv for overgang for samtlige selskaper som er presentert i figurene. Det er likevel nyttig for videre drøftelse å kunne sammenligne grafene til de vi vet motivasjonen til med de vi ikke vet. I Tabell 7 ser vi en oversikt over selskap F,G og J's balanseførte eiendeler og størrelsen på justeringen til virkelig verdi i året endringen til IFRS fant sted.

Selskap	År endret til IFRS	Endring balanse eiendeler	Endring balanse Tomter, bygninger og annen fast eiendom som følge av IFRS
F	2017	28 MNOK	9 MNOK
G	2017	363 MNOK	346 MNOK
J	2017	79 MNOK	116 MNOK

Tabell 7: Utdrag fra Tabell 2 for selskap (F,G og J)

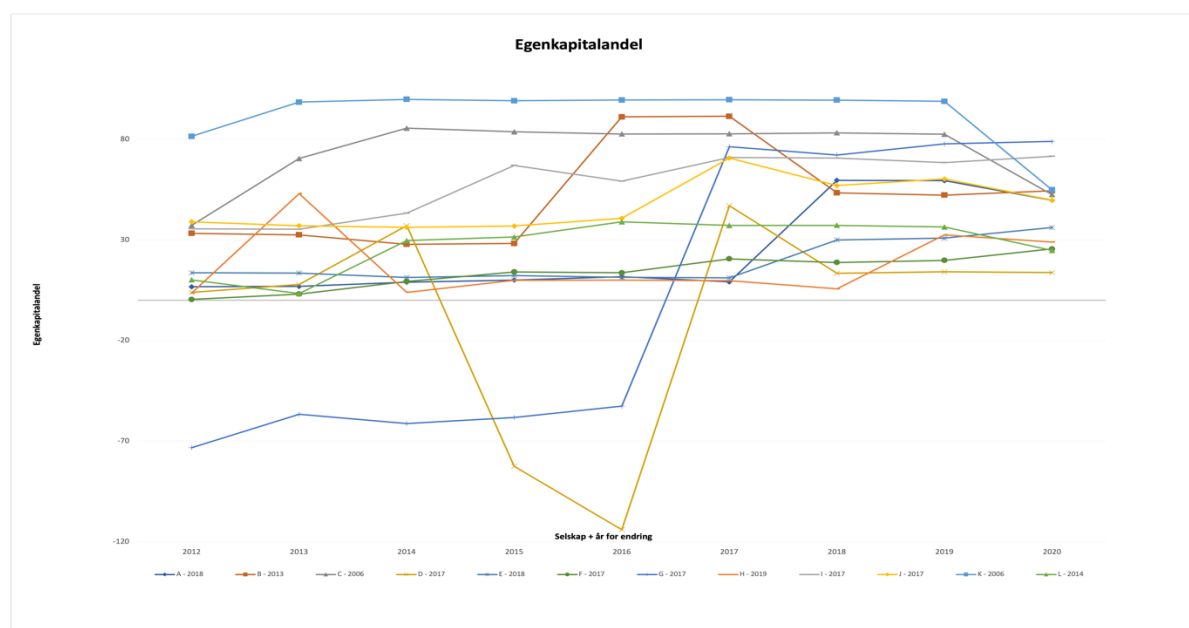
Dette viser at selskapene har økt sine bokførte verdier ved å endre regnskapsspråk og at store deler av endringen kan tilskrives muligheten for å bokføre eiendom til virkelig verd. Selskap C og K, som inngår blant selskapene som har oppgitt finansiering, har ført etter IFRS siden 2007 og har hatt en litt annen utvikling enn F, G og J. IFRS ble som tidligere nevnt opprinnelig valgt som følge av at det inngikk i et IFRS rapporterende konsern, i perioden etter 2007 har det forekommet både opp og nedjusteringer som følge av virkelig verdi vurderinger. I 2015 ble det imidlertid en betydelig oppjustering av eiendommene som følge av at investeringer i årene forut traff markedet godt. Selskapene har helt nylig fått nye eiere, de har på sin side gjort en egen vurdering rundt IFRS og vi vurderer det derfor som mer hensiktsmessig å presentere tall fra 2015 fremfor perioden selskapene valgte IFRS fordi dette

bedre reflekterer de forhold som ligger til grunn for revurderingen de nye eierne gjorde, endringene presenteres i Tabell 8 under:

Selskap	År for markant verdijustering	Endring balanse eiendeler	Endring balanse Tomter, bygninger og annen fast eiendom som følge av IFRS
C	2015	226 MNOK	218 MNOK
K	2015	213 MNOK	140 MNOK

Tabell 8: Opplysninger om endringer av bokførte eiendeler og bokført verdi av investeringseiendom i 2015 for selskap C og K

Videre er det interessant å se hvilken påvirkning denne endringen får for egenkapitalandel. Figur 3 viser utvikling i egenkapitalandel for årene 2012-2020 for alle selskapene som inngår i studien.



Figur 3: Endring i egenkapitalandel 2012-2020

Vi ser her at egenkapitalandelen til selskapene øker i året for endring. Når eiendelssiden øker som følge av en verdijustering så følger egenkapitalandelen samme utvikling med mindre selskapet øker gjelden tilsvarende og/eller tar økningen om utbytte. De fleste selskapene får en markant endring i året de endrer regnskapsspråk, vi merker oss spesielt at selskap D og J endrer sin egenkapitalandel fra negativ til positiv i året de endrer regnskapsspråk. For noen

av selskapene reduseres egenkapitalandelen i løpet av de påfølgende periodene, andre har tilnærmet lik egenkapitalandel som de hadde under GRS og noen har økt egenkapitalandelen ytterligere.

7.4 Utbytte

En av våre respondenter opplyste oss om en effekt ved bytte av regnskapsspråk som for oss var ukjent fra før. Dette var effekten for å frigjøre egenkapital for utbytte. Selskapet respondenten representerte er kapitalforvaltere for mindre investorer. Deres fremgangsmetode baserte seg på at selskapet hadde en kundegruppe med investorer som ville investere i eiendom, men ikke ville drifte det selv. Selskapets rolle var derfor å finne aktuelle eiendommer, kjøpe dette på veggen av investorene, samt forvalte driften av eiendommen og vedlikeholdet. De mange investorene ble direkte eiere i et holdingselskap som igjen eide eiendomsselskapet 100%, men det var det eksterne kapitalforvaltningsselskapet som var styreledere og driftet selskapet for alle praktiske formål. For dette fikk kapitalforvaltningsselskapet en motytelse som ikke ble oppgitt under intervjuet.

Kapitalforvaltningsselskapet hadde oppdaget at de kunne frigjøre langt mer egenkapital ved å bytte regnskapsspråk. Som vi vet fra teorien så blir eiendommer som blir kjøpt av selskaper som fører etter GRS balanseført til anskaffelseskost inkl. transaksjonskostnader. Etter anskaffelsen blir eiendommen årlig avskrevet iht. en fornuftig avskrivingsrate, uavhengig av eiendommens markedsverdi. Effekten av dette vil være at differansen mellom balanseverdien og markedsverdien på eiendommen vil kunne være svært stor. Dette får også betydning for utbytte i selskapet.

Mange eiendomsselskaper er bygd opp som single-purpose selskaper. Det betyr at den eneste eiendelen i selskapet er eiendommen og at driften i selskapet er kun tilknyttet den. Videre vet vi fra teorien at for at et selskap skal kunne ta utbytte så må det være fri egenkapital i selskapet etter siste godkjente årsregnskap eller reviderte mellombalanse. Det betyr at årsregnskapet er førende for hvorvidt selskapet kan ta ut utbytte eller ikke. I dette tilfellet forteller respondenten vår at selskap H sin lave balanseførte verdi på eiendommen førte til at egenkapitalen ble svært lav og gjorde det utfordrende for dem å ta ut utbytte til eierne, til tross for at selskapet gikk godt. Eiendomsselskapet investorene hadde kjøpt var et sunt selskap med tanke på fordelingen gjeld/egenkapital, men mange år med avskrivninger hadde

ført til at den balanseførte eiendomsverdien var lav. Når de derimot gjorde om selskapet til IFRS, kunne de følgelig skrive eiendomsverdien opp til virkelig verdi. Selskapet gikk da fra en beskjedne egenkapital og lav egenkapitalandel, opp til en høy egenkapital og god andel, da gjelden ikke endrer verdi.

Etter loven blir ikke all kapital fri egenkapital etter at eiendommen blir skrevet opp til virkelig verdi. All verdi over anskaffelseskosten, slik vi har forklart i teorien tidligere, må avsettes på «Fond for urealiserte gevinster» jf. asl. §3-2. og blir klassifisert som bunden egenkapital frem til eiendommen blir realisert. Derimot så vil verdien av tidligere akkumulerte avskrivninger på eiendommen være fri egenkapital som kan tas ut gjennom utbytte. Respondenten forklarte at de var opptatt av god forvaltning av investorenes kapital og at bytte av regnskapsspråk økte handlefriheten. De var ikke interessert i å tømme selskapet for likviditet, men var samtidig bevisste på at det ikke var nødvendig å binde opp mer kapital i selskapet enn nødvendig.

«Det handler rett og slett om at IFRS muliggjør å vurdere eiendommene til virkelig verdi som gjør det mulig å ta ut den overskuddslikviditeten som etter hvert blir liggende i eiendomsselskapet, i alle fall dette her. Med bruk av N-GAAP så har man eiendommen til historisk kost og overkursen tømmes da etter hvert i det selskapet, samtidig som at verdivurderingen av eiendommen er ganske mye større og det reflekteres da også i de inntektene som kommer inn, men pga. avskrivningene så har man ikke resultater i selskapet som muliggjør å ta ut den kapitalen som bygges opp. Det var tilfellet i det caset her, man så det at ved bruk av N-GAAP så ble den kapitalen liggende der, og det er jo lite effektivt at overskuddslikviditeten bare blir liggende der i et sånt selskap hvor man ikke får noe avkastning på det egentlig.»

7.5 IFRS rapporterende konsern

To av våre respondenter forklarer at eiendomsselskapet inngår i et IFRS-rapporterende konsern. De to ulike konsernene rapporterer under IFRS av ulike årsaker. Det ene konsernet er børsnotert på Oslo børs. Av regnskapsloven § 3-9 kreves det at alle børsnoterte selskaper skal føre regnskap etter fullstendig IFRS. Dette gjelder også hvis selskapet er finansiert av børsnoterte obligasjonslån. Etter regnskapsloven fremgår det at det er kun det børsnoterte selskapet som må føre etter IFRS. Det betyr at det er mulig for datterselskapene av børsnotert mor å velge mellom IFRS og GRS. Det fremgår likevel fra respondenten fra det børsnoterte konsernet at de ønsket at alle datterselskaper skulle føre etter IFRS. Grunnet til dette var at de ville unngå å måtte omregne alle selskapsregnskaper fra GRS til IFRS når det skulle rapporteres i konsernet. Ved at hele konsernet fører regnskapet i IFRS så vil dette bli en mer kostnadseffektiv rapportering.

Respondenten fra det andre konsernet forklarte at eiendomsselskapet var eid av et holdingselskap, som var et felleskontrollert foretak mellom to eiere. Deres motivasjon for å føre etter IFRS var todelt. På den ene siden så var daglig leder av holdingselskapet opptatt av å rapportere så gode tall som mulig og ønsket å vise de virkelige verdiene i selskapet gjennom årsregnskapet. Ettersom eiendomsselskapet var et singel-purpose selskap så lå mye av avkastningen i selskapet i verdistigningen av eiendommen. Vedkommende fikk derfor endret til IFRS slik at virkelig verdivurderinger av eiendommen ble mulig. Videre er en av de to eierne av holdingselskapet registrert i utlandet, og regnskapet fra eiendomsselskapet måtte derfor blitt omregnet uansett. Det var derfor en praktisk og kostnadsbesparende side av avgjørelsen i tillegg.

7.6 Konsekvenser

En naturlig del av vår studie har vært å undersøke om endringen til IFRS kan ha andre sider ved seg som påvirker selskapene utover det som har vært hovedformålet for valget. Vi har derfor gjennom intervjuene forsøkt å kartlegge om det eksisterer andre fordelaktige og/eller ufordelaktige konsekvenser som kommer som følge av IFRS. Vi spurte blant annet respondentene om det var noe de ville trekke frem utover det som var gjennomgått i løpet av intervjuet. Svarene som kom frem, gikk på alt fra vurderinger av økt informasjonstilgang for

eksterne brukere til mer spesifikke regnskapsmessige fordeler eller ulemper. Vi har videre forsøkt å kategorisere funnene for lettere å kunne diskutere og vurdere den enkelte effekt opp mot teori og/eller hovedmotivasjonen som ligger bak valget om IFRS senere i oppgaven.

7.6.1 Kostnader

En av påstandene vi gikk inn i studien med var at økte kostnader til utarbeidelse og presentasjon av IFRS regnskap er en av barrierene som står i veien for at flere velger IFRS. Vi spurte derfor selskapene spesifikt om endring til IFRS hadde medført økte kostnader til regnskap og revisjon. De aller fleste av respondentene bekreftet at endringen hadde medført noen økte kostnader, men mente likevel at den største kostnaden kunne knyttes til selve overgangen. De løpende kostnadene derimot var de fleste samstemt om at ikke ville bli nevneverdig dyrere sammenlignet med GRS. Flere mente at behovet for hyppigere verdivurderinger er en fordyrende faktor, andre opplyste om at de allerede hadde en verdivurderingsfrekvens som samsvarte med kravene etter IFRS og mente derfor at overgang til IFRS ikke var nevneverdig dyrere av den grunn. En representant fra selskapet som står for forvaltningen av selskap H svarte slik når de fikk spørsmålet om de opplevde økte kostnader knyttet til IFRS.

«Konverteringen kostet jo penger, det var ganske mye merarbeid i forbindelse med selve konverteringer, men det var på måte en engangskostnad. For når alt er oppe og går så har vi systemer på noter og så videre. Altså det er klart at det tar lengre tid et n-gaap, små foretak regnskap, men vi tar faktisk ikke noe mer betalt for det ene selskapet med IFRS. For revisors del så koster det jo litt mer, de tar seg timebetalt og de må ha noen ekstra kvalitetskontroller knyttet til IFRS. De har en med spesialkompetanse på IFRS som alltid ser over regnskapet. Men relativt til den effekten man får på muligheten til å ta ut kapital så er det snakk om småpenger da.»

Sitat 9: Selskap H om kostnader knyttet til endring til IFRS

7.6.2 Driftsresultat

Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven så vil selskapenes resultat påvirke finansieringsmulighetene ved at dette ofte er et nøkkeltall som er benyttet av bankene i deres utlånsmodeller. Årsaken for at resultatet påvirkes kommer av at man etter IFRS skal føre endring av virkelig verdi over resultatet jf. IAS 40.31:

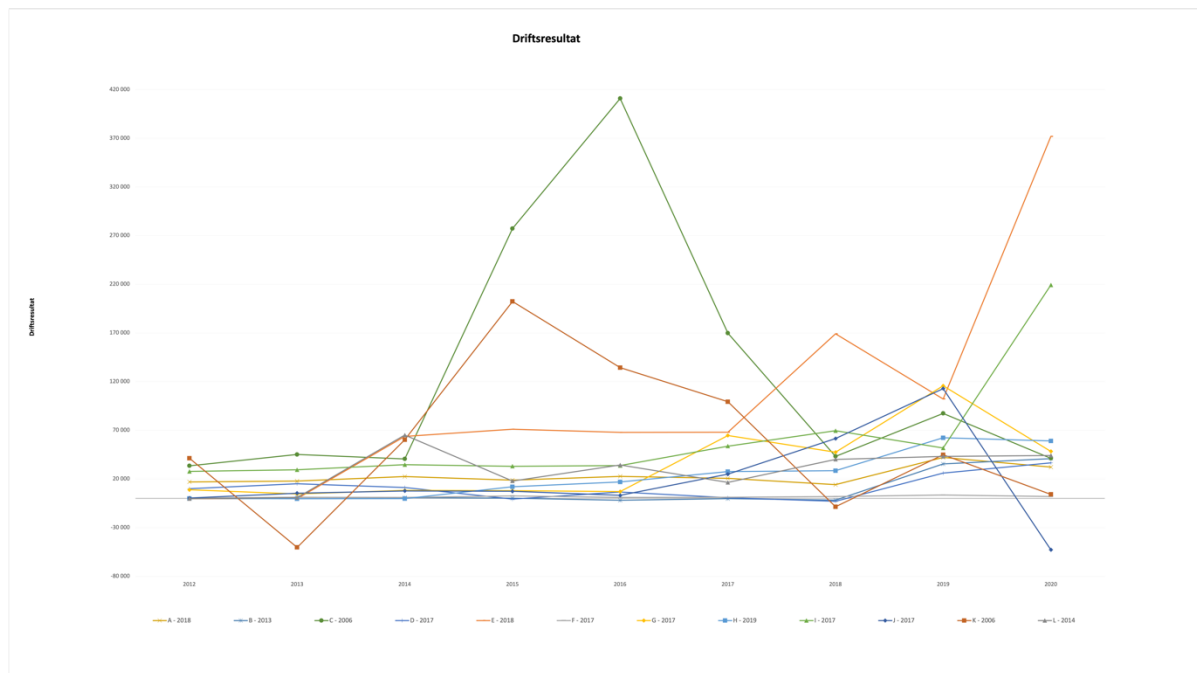
«En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investeringseiendom, skal innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår.»

Dette vil ifølge representanten for selskap F imidlertid og føre til at man ved hjelp av IFRS kan skjule dårlig drift;

«Sånn som boligmarkedet i Oslo har gått nå, det stiger med sånn 6,7,8,10% så kan du også skjule veldig mye dårlig drift med IFRS. Du driver kanskje med underskudd på utleien din, så tar du verdjustering på eiendommene dine. og så driver du med millionoverskudd. Du driver for så vidt med millionoverskudd, for det er jo langt på vei reelt de verdiene som kommer frem, men du kan skjule veldig mye dårlig drift som du ikke kunne skjule med norsk standard, da måtte du være flinkere til å drifte selskapet, så satt du med en hyggelig verdiøkning som du kanskje hadde en følelse av, men den vistest ikke i regnskapene»

Sitat 10: Selskap F om skjuling av dårlig drift

På den annen side kom det frem i flere av intervjuene at en nedgang i eiendomsmarkedet kan ha en svært negativ resultatmessig effekt. Vi har i Figur 4 plottet driftsresultatet for selskapene vi har gjennomgått i intervju sammen med noen flere selskaper som inngår i vår dokumentstudie. Selskapene har endret til IFRS på ulike tidspunkt og de tydeligste knekkpunktene finner vi i året for endringen til IFRS. Men vi merker oss og at man kan se en negativ utvikling for flere av selskapene i 2020, dette antar vi er effekter av Covid-19, uten at dette undersøkes videre siden det er av mindre betydning for oppgaven.



Figur 4: Endring av driftsresultat 2012-2020

7.6.3 Økt informasjon

Flere av respondentene påpekte at rapportering etter IFRS er mer omfattende enn rapportering etter GRS. Blant annet er de omfattede notekravene med på å øke arbeidsmengden noe sammenlignet med GRS. De fleste av de vi intervjuet hadde valgt Forenklet IFRS, som reduserer kravene noe. Økt informasjon i regnskapene som fører etter IFRS ble trukket frem som positivt, spesielt for eksterne brukere av regnskapet.

7.7 Oppsummering resultat og analyse

Vi har i resultat og analyse systematisk gjennomgått våre resultater og funn fra intervjuene og dokumentstudiet. Vi har to hypoteser knyttet til problemstillingen og vi følgelig valgt å strukturere kapittelet etter dette. Majoriteten av de selskapene vi har intervjuet benytter IFRS på grunn av de finansieringsmulighetene det bringer. Ettersom IFRS åpner for bruk av virkelig verdi, så genererer dette både resultat- og balanseeffekter. Ved overgang fra GRS til IFRS så vil eiendommene bli skrevet opp fra historisk kost til virkelig verdi, noe som gir en betydelig oppjustering av balansen. Selskapet vil derfor fremstå mer verdifullt enn tidligere, samt at egenkapitalandelen vil øke, som er et vel brukt nøkkeltall for banker. Videre vil oppjusteringen av balanseverdien frigjøre midler til utbytte, som enkelte selskaper benytter til konsernbidrag og finansiering i konsernsrammen. Når eiendommene blir oppjustert så vil differansen bli ført over resultatet, noe som vil øke. Denne resultateffekten vil hjelpe selskapene til et positivt resultat, noe som vil være en fordel i møte med bankene. Flere av våre respondenter forteller at de benytter seg av IFRS ettersom de er et konsern som fører etter IFRS. Selv om datterselskapene ikke er pliktige å føre etter IFRS så er dette kostnadssparende og praktisk.

Endringen av regnskapsspråk har også andre effekter. Jevnt over rapporterer våre respondenter at overgangen fra GRS til IFRS er noe kostbart, men at det etter bytte ikke er nevneverdig dyrere. Noen trekker frem at årlige takseringer er en kostnadsdriver, men andre påpeker at de allerede har hatt verdivurderinger i de samme intervallene som IFRS krever og at det følgelig ikke er noe dyrere. En annen konsekvens som kommer av IFRS er muligheten til å skjule dårlig drift. De siste årene har årlig verdiøkning på eiendommer vært så høy at resultateffekten er markant. Dette har ført til at selskaper med dårlig drift, som egentlig skulle hatt negative resultater, blir «reddet» av verdijusteringen og går med positive resultater. Til forskjell fra GRS har også IFRS langt flere notekrav. Det betyr økt arbeidsmengde til årsoppgjøret og økt informasjon til brukerne av regnskapet. Respondentene forteller at de ikke nevneverdig merker arbeidsmengden, men at de setter pris på den mer omfattende informasjonen.

8. Diskusjon

8.1 Diskusjon av resultat

I resultatene viser det seg at det er i all hovedsak to årsaker til at eiendomsselskaper benytter seg av IFRS. Den første årsaken til at selskaper benytter IFRS er de økte mulighetene innenfor finansiering. Her er det flere effekter som utnyttes for å få tilgang til økt finansiering og/eller bedre lånebetingelser. Den andre årsaken til eiendomsselskaper benytter seg av IFRS er at selskapene er i et IFRS-rapporterende konsern. Det er ikke lovpålagt at datterselskap må ha samme regnskapsspråk som mor, men det er arbeids- og kostnadseffektivt. Resultatene formidlet også andre effekter ved bytte av regnskapsspråk, som kostnader, økt informasjon og bedre resultater.

8.1.1 Finansiering

I følge Bernhoft et.al (2019) vil det at IFRS åpner opp for at selskapene kan benytte virkelig verdi på flere av sine eiendeler kunne gi store balanseeffekter. Årlige avskrivninger har redusert balanseverdien år for år, samtidig som eiendom gjennom de siste 30 årene har økt i verdi. Årsaken til at forskjeller oppstår følger av ulike regler for verdsettelse av eiendeler mellom de to regnskapsspråkene. I kapittelet om verdsettelse gjorde vi rede for reglene for verdsettelsen av eiendeler i balansen, og fra intervju og dokumentstudiene fant vi at måling til virkelig verdi var enkeltkomponenten som var av størst betydning for selskapene som hadde valgt IFRS. Vi har flere ganger i løpet av oppgaven kommet inn på at eiendommer i Norge stort sett omsettes gjennom salg av single purpose selskaper og gjennomgått at årsaken er de gunstige skattereglene som følger av fritaksmetoden nærmere beskrevet i bakgrunns-kapittelet. Eiendomstransaksjonene oppfyller derfor ofte ikke kravene for realisasjon som etter GRS ville gitt en anskaffelseskost tilnærmet verdien man vil oppnå gjennom virkelig verdimåling etter IFRS. Mangel av realisasjon forsterker forskjellene og verdi-gapet mellom den balanseførte- og den faktiske verdien av eiendommene øker. Dette gjør det spesielt interessant å undersøke påvirkningen valg av regnskapsspråk får på finansieringen av eiendomsselskaper i Norge. Ved å bytte regnskapsspråk kan eiendomsselskapene praktisk talt over natten få en langt høyere balanseført verdi selv om de underliggende verdiene er de samme. Hvordan påvirker dette finansieringen?

En stor andel av selskapene vi intervjuet svarte at bytte av regnskapsspråk enten hadde gitt selskapet tilgang til økt finansiering og/eller hadde påvirket lånebetingelsene. (se eks. *Sitat 5* og *Sitat 7*) I tillegg har vi ved å studere regnskapene til de samme selskapene funnet at de bokførte verdiene av eiendelene kan knyttes til justering av virkelig verdi. Vi observerte tilsvarende utvikling for de andre selskapene som var med i studien (se *tabell 2*). Dette bekrefter at det oppstår forskjeller i regnskapene mellom de ulike regnskapsspråkene. Det store spørsmålet blir likevel på hvilken måte dette er i stand til påvirke finansieringen når de underliggende verdiene er de samme?

Under kapitlet *bankenes kredittvurderinger* gikk vi igjennom hvilke vurderinger som ligger til grunn for bankenes utlån. En viktig vurdering for bankene er hvilken sikring de har for sine utlån. Eiendom anses i de fleste tilfeller for å være et godt sikringsobjekt, det er derfor sentralt for bankene å kjenne til den reelle eiendomsverdien (Kaldestad, 2019). Dersom det var de bokførte verdiene av eiendommene bankene la til grunn kunne vi kanskje funnet svaret der. Vi vet imidlertid at det ikke er tilfelle, eiendomsverdien bestemmes nemlig av bankenes egne vurderinger, dette kom også tydelig frem i intervjuene. (se eks. *Sitat 3*) Selskapene hadde også i perioden før de endret til IFRS fått bankene med på å verdsette eiendommene høyere enn de bokførte verdiene man fant i regnskapene. Eiendommene takseres, fremgangsmåten er tilnærmet den samme og verdien ender som regel omtrent på det tilsvarende av det man kan bokføre under IFRS. Gitt at eiendomsverdien i stor grad påvirker finansieringsmulighetene så finner vi ikke grunnlag for at regnskapet påvirker bankenes vurdering av eiendomsverdien direkte, svaret må derfor finnes et annet sted.

Kredittanalysen er en annen sentral komponent når bankene vurderer størrelse og betingelser for sine utlån. Målet for analysen er ifølge Plenborg mfl. (2017) å vurdere selskapenes evne til å betale sine forpliktelser i fremtiden. Flere av komponentene inneholder i følge Kinserdal (2014) nøkkeltall fra årsregnskapene og det er derfor naturlig å se nærmere på hvordan valg av regnskapsspråk påvirker kredittanalysen. Spørsmålet som er nærliggende å spørre seg er derfor om bankene tar høyde for regnskapsspråk når de trekker inn tall fra årsregnskapene i sine analyser?

Ut fra svarene vi fikk fra selskapene vi intervjuet kan de ut til at bankene benytter nøkkeltall fra årsregnskapet og ikke korrigerer de på bakgrunn av regnskapsspråk, dersom dette er tilfelle kan noe av svaret ligg her (se eks. *Sitat 2*). Plenborg mfl. (2017) viser i sin studie at egenkapitalandel er det mest brukte nøkkeltallet i kredittanalysen er egenkapitalandel, et

hensiktsmessig sted å starte er derfor å se nærmere på hvordan dette nøkkeltallet påvirkes av valgt regnskapsspråk. Som vi gjennomgått i teorien, så er egenkapitalandel kun et tall for egenkapital / eiendeler, to størrelser som er lett tilgjengelig i regnskapene. Vi har allerede gjort rede for hvordan eiendomsverdien påvirkes av IFRS tidligere i dette kapittelet, tar vi videre utgangspunkt i at resultatet av endringen disponeres til egenkapitalen, så vil dette slå direkte ut på selskapets egenkapitalandel. I analysen gikk vi igjennom hvordan dette slo ut i selskapenes regnskaper og presenterte en visuell fremstilling i form av en graf som tydeliggjorde endringen som oppstod i selskapenes bokførte eiendeler som følge av endring til IFRS (*se Figur 2*). Tilsvarende gjorde vi for utviklingen i egenkapitalandelen i tilsvarende periode. (*se Figur 3*). Vi fant en sammenheng mellom økning i bokførte eiendeler og økt egenkapitalandel, det største utslaget fant vi hos selskap D og J som begge gikk fra en negativ til en positiv egenkapitalandel som følge av endring til IFRS. Gitt at egenkapitalandel vektlegges i bankenes vurdering av utlån, og om vi legger til grunn de opplysningene noen av selskapene har gitt oss som indikerer at de ikke tar høyde for regnskapsspråk så kan vi allerede utfra dette se en antydning til at valg av regnskapsspråk kan påvirke finansieringsmulighetene.

Nettoreultat og EBIT er to andre nøkkeltall som ofte benyttes i bankenes vurderinger, Kinserdal (2018) referer til tidligere forskning som viser at nettoreultat og EBIT til å være de beste lønnsomhetsindikatorerne for konkursprediksjon. Kinserdal (2018) er kritisk til bruken av disse nøkkeltallene, og forklarer at problemet ligger i at resultatet i IFRS kun er et tall for endringer i balansen og følgelig har flere forstyrrende elementer. Vi har tidligere i oppgaven forklart hvordan resultatet påvirkes av IAS40 ved at endring i virkelig verdi skal føres over resultatet. Tar vi videre med at man i et GRS regnskap som til forskjell fra IFRS i tillegg har avskrivninger som påvirker resultatet negativt, så vil en økning i eiendomsverdien få en ytterligere forsterket effekt. Vi undersøkte effekten dette hadde på resultatet i året før og etter endring av regnskapsspråk for selskapene vi studerte, dette illustreres på en god måte ved grafen i analysen (*figur 4*). Fra analysen vi gjorde kunne vi konkludere med at endring av regnskapsspråk påvirket resultatet positivt, og fra notene så vi at en stor andel av effekten kom av endringer i virkelig verdi.

Vi vil med bakgrunn av de resultatene vi har gjennomgått bekrefte at valg av regnskapsspråk påvirker flere av de nøkkeltallene som tidligere forskning viser er vanlig å benytte i bankenes vurderinger. Vi mener og på bakgrunn av erfaringene som kom frem i intervjuene at det er vanskelig å finne grunnlag for at bankene korrigerer for regnskapsspråk når de gjør

sine vurderinger av nøkkeltall som inngår i analysen utover det vi har gjennomgått rundt eiendomsverdien, men vi kan heller ikke utelukke det.

Dersom vi legger til grunn at bankene gjør egne vurderinger av den reelle verdien av eiendommen, men ikke korrigerer for dette i regnskapstallene som inngår i andre deler av utlånsmodellene, vil dette føre til at valg av regnskapsspråk kan påvirke finansieringsmulighetene. Vi ser derfor for oss at selskapene dermed ved kun å endre regnskapsspråk påvirke sin låneevne og/eller sine lånebetingelser. Kinserdal (2014) mener at bankene ikke skiller på regnskapsprinsipp i sine modeller og at dette etterlater smutthull som kan utnyttes. Et smutthull vi ser for oss kan utnyttes er selskaper som står i fare med å komme i brudd med covenants-krav vil kunne komme seg unna kun ved å bytte regnskapsspråk. Et vanlig covenants-krav er egenkapitalandel, noe vi har vist påvirkes av regnskapsspråk.

8.1.2 Utbytte

Som vi har gjennomgått i teorien så foreligger det noen krav for å kunne ta utbytte fra et selskap. Dette er uavhengig av regnskapsspråk. Disse kravene er beskrevet i Aksjeloven §8-1. Hensikten med utbyttereglene er å sikre seg mot at selskaper blir tappet for midler. Hadde eiere kunnet ta ut så mye midler som de ville fra selskapene, hadde dette skapt stor risiko for bankene og et ustabil næringsmarked.

Som vist i teorien og resultatene er det flere selskaper som har utfordringer med å ta ut tilstrekkelig med utbytte fra eiendomsselskaper som fører etter GRS. Årsaken til dette er at eiendelene blir avskrevet i takt med nedbetalingen av gjeld, og som resultat av dette øker ikke egenkapitalen. En slik situasjon stod en av våre respondenter i. De beskrev selskapet som et godt drevet selskap med god likviditet, men med lav bokført egenkapital og eiendeler. De ønsket ikke å tømme selskapet for penger, men opplevde det som utfordrende å ta ut nok utbytte til sine aksjonærer. De ønsket derfor å øke handlefriheten, og byttet til IFRS. Etter byttet opplevde selskapet at eiendomsverdien og egenkapitalen ble kraftig oppjustert. Som beskrevet i teorien så er kun akkumulerte avskrivninger som er tilgjengelig som fri egenkapital, resten blir satt i fond for urealiserte gevinster. For våre respondenter ble dette likevel nok til at de fikk større handlefrihet og sikret seg utbytte fremover, også i dårlige år.

Vår respondent beskrev at de ønsket en sikker og god drift av eiendommen, men at de samtidig ikke ønsket å binde opp mer kapital enn nødvendig. Gitt at selskapet driver godt så vil avkastningen på egenkapitalen være høyere enn rentene, og da vil det lønne seg å låne opp til et ideelt nivå og reinvestere egenkapitalen et annet sted. Staten krever at alle selskaper må ha en andel egenkapital for å dele risikoen mellom bank og eier.

Det er bemerkelsesverdig at valg av regnskapsspråk skal få store praktiske og økonomiske effekter. Som tidligere nevnt reagerer også bankene ulikt på regnskapsspråkene, til tross for at de har mulighet til å innhente informasjon utover regnskapet, slik som takster, leiekontrakter, osv. Det som derimot er interessant med utbytte er at loven setter begrensninger som forårsaker at forskjellene mellom regnskapsspråkene får så store effekter for selskapene.

Med utgangspunkt i at regnskapsspråk kun er juridiske bestemmelser om hvordan et selskap skal forklare sine verdier og aktiviteter, og ikke en aktiv faktor i driften og økonomien, så medfører dette en logisk brist i lovverket. Det faktum at byråkratiske bestemmelser om valg av formidlingsmetode skal kunne få store innvirkninger for driften av selskapet, er underlig. Til regnskapsspråkernes forsvar er det kun under nevnte spesifikke forhold, med investeringseiendommer som øker i verdi *samtidig* som de forblir urealisert, hvor effektene virkelig påvirker driften til selskapene. Det er ulogisk at regnskapsloven har samme krav til fri egenkapital, når eiendelene blir vurdert etter to helt forskjellige prinsipper. I det ene selskapet konkluderer loven med at det for lav egenkapital og følgelig uansvarlig å ta utbytte, mens i et identisk selskap som fører etter IFRS vil de konkludere med at selskapet kan ta ut store verdier. Vår konklusjon er at så lenge loven forblir slik den er, må selskapene ha et aktivt forhold til regnskapsspråkets egenskaper og påvirkning på driften.

8.2 Metode

Denne studien inneholder metodiske styrker og svakheter som må belyses. Hensikten med kvalitative undersøkelser er å beskrive den sosiale virkeligheten (Johannessen, 2020). Grunnlaget for resultatet i kvalitative studier er et produkt av forskernes tolkning av respondentenes erfaringer og erindringer. Det hviler derfor et stort ansvar på forskernes utførelse av studien, da forskerne har stor makt over dataene som blir samlet inn og analysert. Vi har i hele denne prosessen tilstrebet å følge de fire prinsippene for kvalitativ forskning for å opprettholde kvaliteten i forskningen (Johannessen, 2020). Vi har gjennom

behandlingen av data forsøkt å være bevisste vår rolle som fortolkere av virkeligheten, samt våre forutinntatte holdninger. Det har vært en styrke å være to deltakere som jobber sammen. Den ene av oss er svært nøyaktig, med et stort detaljfokus. Den andre av oss er opptatt av fremgang og tempo. Vi har fortløpende drøftet og gitt hverandre tilbakemeldinger på hverandres stryker og svakheter.

Som nevnt så har vi en begge en bakgrunn fra NHH. I møte med våre respondenter har vi vært bevisste på at vi ikke vet kunnskapsnivået innen økonomi blant deltakerne. Vi har derfor vært påpasselige i utformingen av språket i intervjuet mtp. faguttrykk og spørsmål. Det faktum at vi har erfaring fra eiendomsbransjen ved siden av den formelle utdannelsen tror vi er en styrke i møte med respondentene våre, da vi enklere kan kjenne igjen deres erfaringer og utfordringer. En mulig svakhet ved dette studiet er forskernes kunnskaper knyttet til kvalitativ undersøkelse. Ingen av oss har nevneverdig erfaring med slik forskning, og vi har måttet flittig benyttet oss av faglitteratur for å navigere oss i rett vei. Vår manglende erfaring og tidvis kunnskap kan ha påvirket studien på en negativ måte. I tillegg til god faglitteratur, så har vår veileder vært oppklarende kunnskapskilde og en avgjørende faktor for å geleide oss i rett retning.

En svakhet som gjelder kvalitativ forskning generelt, er at det ikke er mulig å trekke en kausal konklusjon. Resultatene vi presenterer begrenser seg til vitnesbyrd fra respondenter i næringslivet. Legger man studiens hensikt til grunn og det begrensede utvalget av tidligere forskning på temaet, så har eksplorerende kvalitativ metode vært en nyttig fremgangsmetode for dette studiet. Gjennom kvalitativ forskning har vi fått belyst fordeler med IFRS gjennom kreativ bruk av regnskapslovene. Innhenting av denne kunnskapen har blitt gjort mulig gjennom respondentenes deling av erfaringer og kunnskap. For selv om motivasjonsfaktorene enkelt kan forklares, så er det en del dynamikker og forutsetninger som må ligge grunn for at IFRS-fordelene skal tre i kraft. Det er et komplekst system, og de funnene vi har gjort grenser mot regnskapsakrobatikk, noe som bedre fanges opp gjennom kvalitativ undersøkelse.

I studiet selekterte vi ned til et utvalg på 12 selskaper som vi ønsket å komme i kontakt med. Av disse fikk vi gjennomført intervju med 6 respondenter som representerte totalt 8 av 12 selskaper. De siste selskapene var ikke tilgjengelige eller interessert i å delta i studiet, men vi benyttet oss av deres offisielle regnskapstall som vi har inkludert i regnskapsanalysen i dokumentstudiet. Til tross for at vi ønsket oss flere respondenter, opplevde vi å få en

metning i svarene under intervjuene. Som nevnt i metode-delen så er metning «*oppnådd når man vurderer at ytterligere datainnsamling ikke tilfører ny kunnskap*» (Malterud, 2019). I våre intervjuer opplevde vi at 3/6 informerte om at finansiering var deres hovedmotivasjon, 2/6 benyttet IFRS pga. IFRS-rapporterende konsern og 3/6 benyttet IFRS i den hensikt å kunne ta ut mer utbytte, hvorav to til finansiering i konsernet. Vi opplevde derfor at respondentene beskrev de samme utfordringene, fremgangsmetodene og effektene ved bytte av regnskapsspråk. Tidligere forskning eller annen litteratur viser ikke til andre motivasjonsgrunner. For det ligger i den kvalitative forskningsmetodes natur at kunnskapen er «*delvis, midlertidig og avhengig av forskerens situering*» (Malterud, 2019). Fremfor å bestemme utvalget etter et bestemt antall, så er det viktigere med et utvalg med god informasjonsstyrke. Vi kan derfor argumentere for at vi har oppnådd et tilfredsstillende utvalg med akseptabel informasjonsstyrke, og kan stå innenfor kvalitetskravet innen kvalitativ metode.

9. Avslutning

I dette kapitlet skal vi konkludere studien ved hjelp av funnene fra drøftelsen og analysen til å besvare forskningspåstandene fra problemstillingen i den hensikt å besvare hovedproblemstillingen. Hovedproblemstillingen i denne oppgaven er: *Hvorfor velger noen norske eiendomsselskaper å føre regnskap etter forenklet- og fullstendig IFRS?* Videre vil vi presentere svakhetene knyttet til oppgaven før vi avslutningsvis presentere forslag til videre forskning.

9.1 Hovedeffekter

Det er i hovedsak tre effekter selskaper opplever når de bytter fra GRS til IFRS. Det er balanseeffekten, resultateffekten og utbytteeffekten. Felles for alle tre effektene er at de er et resultat av eiendelenes overgang fra historisk kost til virkelig verdi. For å tydeliggjøre effektene så forutsetter vi det historiske markedet de siste 30 årene, med jevn vekst i eiendomsmarkedet.

Eiendommer i GRS blir innregnet til anskaffelseskost og blir årlig justert for avskrivninger. Balanseverdien vil følgelig bli lavere over årene som følge av avskrivningene, uavhengig av den faktiske virkelige verdien av eiendommen. Dette vil også sørge for at egenkapitalgraden vil holdes relativt stabil, selv om gjelden blir nedbetalt. Dette forårsakes av at i takt med at gjelden blir nedbetalt så blir også eiendelen avskrevet.

Balanseeffekten: Ettersom eiendommen blir årlig avskrevet, men i realiteten blir mer verdt, vil differansen mellom virkelig verdi og balanseført verdi øke og over vil tid vil denne være markant. Ved overgang fra GRS til IFRS vil mange eiendomsselskaper oppleve en kraftig verdijustering i balanseverdien. Ettersom gjelden ikke endres, vil tilnærmet hele verdijusteringen tilfalle egenkapital.

Utbytteeffekten: Reglene for utbytte beskriver at det må være fri egenkapital for å kunne ta utbytte, som følge av balanseverdien i årsregnskapet. Hvis egenkapitalen i balansen er for lav som følge av kunstig lav eiendelsverdi, så vil ikke selskapet ha anledning til å ta utbytte. Når eiendommen blir verdijustert som følge av overgangen til IFRS, vil balanseverdien på eiendommen til lik- eller høyere verdien enn anskaffelseskosten. Selskapet vil nå kunne ta

utbytte av differansen mellom tidligere balanseverdi og anskaffelseskosten, også kalt akkumulert avskrivning.

Resultateffekten: Ettersom IAS40 muliggjør å føre den positive verdijusteringen av eiendommen over resultatet vil dette ha store effekter. Resultatregnskapet vil inneholde både resultater fra driften og verdijusteringen, og vil i stor grad kunne skjule dårlig drift av selskapet. Eiendomsmarkedet i Oslo er preget av lav yield, med høye eiendomsverdier og relativt lave leiepriser, og følgelig vil en verdijustering bli en dominerende effekt i resultatregnskapet. Bedre resultater vil kunne gi flere positive effekter, blant annet i møte med bankene.

9.2 Konklusjon

Vi har gjennom oppgaven forsøkt å besvare problemstillingen utfra følgende påstand om bruk av regnskapsspråk.

Norske (eiendoms-) selskaper velger å rapportere etter GRS med mindre de er pålagt IFRS og/eller er en del av et IFRS rapporterende konsern siden annet vil medføre økte kostnader og er mer arbeidskrevende å utarbeide.

Vi har gjennom studien gjort bekreftende funn på at selskaper som inngår i et IFRS-rapporterende konsern har insentiver for å føre regnskapet sitt etter IFRS. Selv når selskapene selv ikke er lovpålagt å føre etter IFRS eller pålagt å benytte samme regnskapsspråk som mor. Siden det er slik at datterselskapene som inngår i konsernet uansett må omregnes til regnskapsspråket som benyttes av mor, viser erfaringer fra selskaper vi har intervjuet at det er mer effektivt og kostnadsbesparende for selskaper som inngår i et IFRS-rapporterende konsern å benytte IFRS i selskapet.

Vi har også undersøkt hvorvidt det er mer kostbart å føre etter IFRS enn GRS. Funnene vi har gjort i vår oppgave viser at det er dyrere å føre etter IFRS. Dog er svarene sprikende og i hvilken grad kostnaden utgjør en forskjell fra GRS varierer mye mellom selskapene. Enkelte selskaper merker ingen nevneverdig økning og begrunner det med at de allerede hyppig benytter seg av eksterne takster og at kostnadene ikke øker nevneverdig sammenlignet med GRS. Andre rapporterer at IFRS har ført til en økt kostnad, men at det er verdt det sett opp mot effektene bytte medfører. Det alle selskapene er enige om er at prosessen fra GRS til

IFRS er dyr.

Den andre påstanden vi har forsøkt å besvare problemstilling utfra er følgende påstand om regnskapsspråkets påvirkning av regnskapsspråk:

Valg av regnskapsspråk påvirker ikke eiendomsselskapers finansieringsmuligheter og/eller -betingelser.

Vi har gjennom studien funnet avkreftefunn om at valg av regnskapsspråk ikke påvirker finansieringsmuligheter og/eller betingelser. Som forklart tidligere i delkapittelet over som omhandler våre hovedfunn, så er det tre hovedeffekter som oppstår ved bytte fra GRS til IFRS for eiendomsselskaper. Vi har utfra erfaringene som ble gitt fra selskapene funnet at alle av de tre har en effekt på finansieringsmulighetene. Majoriteten av respondentene våre informerte om at deres hovedgrunn til å velge IFRS var på grunn av påvirkningen byttet fikk på finansieringen. Vi har også gjennom studiet kommet frem til at en av grunnene til at bankene lar seg påvirke, er på grunn av deres utlånsmodeller som vi mener vi finner grunnlag for at i liten eller ingen grad tar høyde for selskapets regnskapsspråk.

Oppsummert tyder våre funn på at årsaken for at noen norske eiendomsselskaper benytter seg av forenklet- eller fullstendig IFRS er fordi at det ikke koster nevneverdig mer og at det er en betydelig finansieringsfordel for selskaper som balansefører etter virkelig verdi.

9.3 Studiens begrensninger

Her vil vi trekke frem studiens begrensninger og momenter som kan ha hatt en innvirkning på studien.

En svakhet tilknyttet studien er vårt kriterium om geografisk tilhørighet i Oslo-området. Vi ønsket å snevre inn utvalget noe ved å forholde oss til selskaper tilknyttet Oslo-området i den hensikt å ha mer sammenlignbare eiendommer. Vi selekterte selskaper ut fra de rapportene vi fikk fra Brønnøysundregisteret, og den endelige lista over utvalget var utelukkende selskaper med adresse i Oslo. Det som viste seg å være en utfordring var at selv om selskapets adresse var i Oslo, så kunne selve eiendommen ligge et annet sted i Norge. Dette viste seg dessverre å være faktum ved flere anledninger, noe som strengt tatt er i strid med kriterienes hensikt.

Antall respondenter i studien er lavt, og det er en svakhet med oppgaven. Gjennom selekteringen endte vi opp med en tilfredsstillende liste på 12 selskaper, som vi har benyttet til dokumentstudiet. Til tross for et noe lavt antall respondenter så har vi fått svært god uttelling av de gjennomførte intervjuene. Respondentene har favnet bredt og hadde god forklaringskraft, og en kan argumentere for at studien opplevde et stadium av metning. Likevel så ville det økt undersøkelsens forklaringskraft og kvalitet ved flere respondenter. Videre ville vi ved flere respondenter kunnet økt avgrensingene våre utover Oslo-området. På denne måte ville studien blitt generaliserende for alle norske eiendomsselskaper, ikke bare de tilknyttet Oslo.

9.4 Videre forskning

I denne delen av studien vil vi presentere våre forslag for videre forskning.

I denne oppgaven har vi vært innom bankenes ufullstendige løsninger knyttet til kreditt- og utlånsmodeller. I studien vår har vi fått lære kunnskapen fra respondentenes erfaringer med bankene, men her er det rom for flere dyptgående undersøkelser. Det ville derfor vært svært spennende å rette fokuset mot bankene og gjennomført eksperimenter. Et konkret forslag vil være å ta utgangspunkt i 50 fiktive selskaper og utarbeidet både et IFRS og GRS regnskap. Deretter skulle en sendt inn alle «100» selskapene til flere banker for å kartlegge hvilke finansieringstilbud som ble tilbudt.

En helt annen retning som denne studien åpner opp for ytterligere forskning på er selskaper som aktivt benytter seg av IFRS for å skjule dårlig drift. Som vi har vært innom i studien så vil selskaper som fører etter IFRS og IAS 40 føre verdijusteringen over resultatet. Dette vil kunne «dominere» resultatregnskapet og skjule den faktiske driften i selskapet. Det kunne derfor vært interessant å avdekke hvor mange som aktivt benytter denne strategien og hvilken effekt det har for samfunnet.

Litteraturliste

- EF nr. 1606/2002 (2002). EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSFORORDNING (EF) nr. 1606/2002 av 19. juli 2002 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. [IFRS-forordningen Hentet 01.12. fra <https://lovdata.no/pro/NLX3/eu/32002r1606>
- EU nr. 575/2013 (2013). EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSFORORDNING (EU) nr. 575/2013 av 26. juni 2013 om tilsynskrav for kredittinstitusjoner og verdipapirforetak og om endring av forordning (EU) nr. 648/2012 [Kapitalkravsforordningen (CRR). Hentet 01.12. fra <https://lovdata.no/pro/NLX3/eu/32013r0575>
- Altinn. (2021, 1. november). *Årsregnskap*. Altinn. Hentet fra <https://www.altinn.no/starte-og-drive/regnskap-og-revisjon/regnskap/arsregnskap/>
- Bergesen, K. R. & Løndalen, N. (2021). *Hvilken effekt har regnskapet på norske bankers kredittvurdering?* Masteroppgave, UiS. <https://uis.brage.unit.no/uis-xmlui/bitstream/handle/11250/2786303/no.uis%3ainspera%3a82499923%3a52110988.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Bernhoft, A.-C., Kvifte, S. S. & Røsok, K. O. (2019). *IFRS i Norge : en håndbok* (8. utgave. utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Carlberg, B. S. (2003). *Bruk av covenants i låneavtaler*. Praktisk økonomi & finans. 19(1). 99-106. <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-2871-2003-01-09>
- Day, I. (1993). *Qualitative data analysis*. Taylor & Francis London.
- Finanstilsynet. (2017). *Beregningsgrunnlaget*. Finanstilsynet . Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/tema/kapitaldekning/beregningsgrunnlaget/>
- Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. (2008). I I 2008 *hefte 1*: Finansdepartementet. Hentet fra <https://lovdata.no/pro/SF/forskrift/2008-01-21-57>
- Heskestad, T., Indrebø, A. & Skuland, R. (2016). IAS 40 og økonomiske realiteter? *Revisjons og regnskap*. 2016/6. 38-39. <https://www.revregn.no/asset/pdf/2016/6-38-9.pdf>
- Humborstad, O. (2009, 25. august). Finansiering av næringseiendom i dagens marked. *Praktisk økonomi & finans*. 25(2). 55-64. <https://www-idunn-no.ezproxy.nhh.no/doi/10.18261/ISSN1504-2871-2009-02-07>
- IASB. (2004a). IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr. Hentet fra <https://app.dib.no/standard/ias-16-eiendom-anlegg-og-utstyr/%7BA39729E1-FD2C-45A7-A62D-20EE5DEB6139%7D>

-
- IASB. (2004b). *IAS 40 Investeringseiendom*. Hentet fra <https://app.dib.no/standard/ias-40-investeringseiendom/%7BF6CB6BDF8-4A12-4BD5-BF80-A564C368D772%7D>
- IASB. (2012). *IFRS 13 Måling av virkelig verdi*. Hentet fra <https://app.dib.no/standard/ifrs-13-maling-av-virkelig-verdi/%7BC77BB96D-ECFB-4611-BBB3-42A1AEE12B48%7D>
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (2. utg. utg.). Kristiansand: Høyskoleforl.
- Johannessen, A. (2020). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* (4. utgave. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.
- Kaldestad, Y. (2019). *Verdivurdering : teoretiske modeller og praktiske teknikker for å verdsette selskaper* (2. utgave. utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Kinserdal, F. (2014). Hvordan manipulere med regnskapet. *Magma*, 14(1).
<https://old.magma.no/hvordan-manipulere-med-regnskapet>
- Kinserdal, F. (2018). Nye og bedre nøkkeltall i regnskapsanalysen. *Revisjon og regnskap*, 18(7). <https://www.revregn.no/asset/pdf/2018/7-22-7.pdf>
- Krumsvik, R. J. (2014). *Forskningsdesign og kvalitativ metode : ei innføring*. Bergen: Fagbokforl.
- Kvello, L. (2014). Verdssettelse av investeringseiendom etter IAS 40 – hvordan gjennomføres dette i praksis? *Praktisk økonomi & finans*, 30(1), 23-33,
<https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-2871-2014-01-04>
- Langli, J. C. (2009). Hvem er brukerne av årsregnskapene til små aksjeselskaper, og trenger de reviderte regnskaper? *Praktisk økonomi & finans*, 25(1), 104-119,
<https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-2871-2009-01-12>
- Leseth, A. B. (2018). *Hvordan lese kvalitativ forskning?* (2. utg. utg.). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Lov om aksjeselskaper (aksjeloven). (1997). I *Avd I 1997 Nr. 14*: Nærings- og fiskeridepartementet. Hentet fra <https://lovdata.no/pro/NL/lov/1997-06-13-44>
- Lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven). (1998). I: Finansdepartementet. Hentet fra <https://lovdata.no/pro/NL/lov/1998-07-17-56>
- Malterud, K. (2019). *Kvalitativ metasyntese som forskningsmetode i medisin og helsefag* (1. versjon. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.
- NOU 1995:30 Ny regnskapslov*. (1995). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/NOU/forarbeid/nou-1995-30>
- NOU 2003:23 Evaluering av regnskapsloven*. (2003). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/NOU/forarbeid/nou-2003-23>

-
- Ot.prp.nr.42 (1997–1998) Om lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven)*. (1998). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/PROP/forarbeid/otprp-42-199798>
- Plenborg, T., Kinserdal, F., & Petersen, C. (2017). *Financial statement analysis : Valuation - credit analysis - performance evaluation (Second ed.)*. Bergen: Fagbokforlaget.SSB. (2021a). Prisindeks for brukte boliger. I. Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/06035/tableViewLayout1/>
- SSB. (2021b). Regnskap for ikke-finansielle aksjeselskaper. I. Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/08121/>
- Stordalen, P. (2020, 1. mai). Lindmo. NRK, https://www.nrk.no/video/aapenhjertig-petter-stordalen-forteller-om-sitt-verste-mareritt_f3ac993d-92d6-47d8-a29f-d1dca3d278e1
- Sættem, O. (2020). *Bedriftens finansregnskap : det analytiske brukerperspektivet* (3. utgave. utg.). Molde: LOS forlag.
- Thagaard, T. (2019). *Systematikk og innlevelse : en innføring i kvalitative metoder* (5. utgave. utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Tjora, A. H. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (2. utg. utg.). Oslo: Gyldendal akademisk.
- Trollebø, S. B. & Foss, K. (2019). *Utfordringer med implementering av IFRS for SMEs i Norge* Norges Handelshøyskole. <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2648852/masterthesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

1. Generelt om selskapet:

- Kan du fortelle litt om selskapets aktiviteter/formål. (utleie, utvikling osv.?)
- Kan du si noe om eierforholdene, er selskapet en del av en konsernstruktur?
 - o Er det internasjonale blant eierne?
- Har det vært noen endringer i styre- og eller ledelsessammensetning på eller rundt tidspunktet for endring av regnskapsspråk.
- Hvor mange eiendommer er tilknyttet selskapet / selskapsstrukturen?
- Hvordan er det med alder på eiendomsmassen?
 - o Er det eiendommer som har blitt renoveret på eller rundt tidspunktet for endring av regnskapsspråk?
- Når byttet dere revisor sist?
- Når tok dere en vurdering av regnskapsspråk sist?

2. Åpen del

- Hvorfor har dere valgt å bruke IFRS?
- Kan dere fortelle litt om prosessen ved bytte av regnskapsspråk?
- Kan dere fortelle litt om valget av IFRS?
 - o Om aktuelt: Kan du fortelle litt om ytre påvirkninger? Eiere, revisorer, regnskapsførere, osv.
- Hvordan vil du beskrive ledelsen deres? (Utdanningsnivå, erfaring, kjønnsfordeling, turnover etc.)
- Kan dere fortelle litt om hvordan verdivurderingen av eiendommene gjennomføres?

3: Litt om konsekvenser av endring av regnskapsspråk

- Har endringen av regnskapsspråk medført økte kostnader til regnskap og revisjon?
- Benytter selskapet eksterne spesialister for å verdsette virkelig verdi på eiendommene?
 - o I så fall, har dette ført med seg betydelige merkostnader?
- Forenklet IFRS har blant annet mer omfattende notekrav, har dette ført til at det tar lenger tid å avlegge rapportering enn før endring?
- Har selskapet eiere som krever eiendommene verdsatt til virkelig verdi, og/eller en del av et IFRS rapporterende konsern?

4: Litt om regnskapsspråkets påvirkning av finansieringen

-
- Har dere erfart at bankene gir dere høyere lån etter endring av regnskapsspråk?
 - Har dere erfart at bankene gir dere bedre rentebetingelser etter endring av regnskapsspråk?
 - Hvilken bank har dere? Stor, medium eller liten?
 - I hvor stor grad vil dere si at regnskapet har betydning for lånebetingelsene og - størrelsen?
 - Erfarer dere at bankene har god kunnskap om IFRS?
 - Opplever dere en annerledes behandling eller endringer etter at dere byttet til IFRS?

5. Avslutning

- Er det noe mer du vil si eller legge til?
- Kort, hva er din personlige mening til hvorfor selskaper velger IFRS?

Vedlegg 2: E-post invitasjon til selskapene

Hei,

Vi er to studenter ved NHH som for tiden holder på med en masteroppgave ved NHH der vi gjør en studie på valg av regnskapsspråk for norske eiendomsselskaper. I den forbindelse ønsker vi å intervju selskaper som har tatt i bruk forenklet IFRS / IFRS og ser at xx AS benytter dette.

Intervjuet vil ha fokus på initiativ, årsak- og konsekvenser knyttet til valg av forenklet IFRS. Kunne noen hos dere være villig til å stille til intervju?

Dersom det skulle være andre vi burde kontakte setter vi stor pris på om dere kan sende oss i riktig retning.

Ser frem til å høre fra dere.

Mvh.
Kenneth Ulstein og Ole Solberg
MRR-studenter
NHH