



Gis det tilstrekkelig noteinformasjon om inntektsføring etter IFRS 15?

En studie av praksis i eiendomsutviklingsbransjen i Skandinavia

Margrethe Olsen og Petter Elias Vestre Røkke

Veileder: Are Oust

Masterutredning i regnskap og revisjon

NORGES HANDELSHØYSKOLE

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

Sammendrag

IFRS 15 ble implementert fra og med regnskapsåret 2018, og regulerer regnskapsføringen av inntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 15.C1). Eiendomsutviklingsbransjen er blant bransjene den nye standarden har størst innvirkning på, grunnet komplekse kontrakter som går over flere år. Oppgaven ser på noteopplysningene som gis i eiendomsutviklingsbransjen, med formål om å finne ut om det gis tilstrekkelig med opplysninger etter kravene i standarden.

For å vurdere om det gis tilstrekkelig med noteopplysninger til regnskapsbrukerne, har vi sett på et utvalg av selskaper i Skandinavia. Disse selskapene rapporterer etter IFS og de har mer enn 50 % av sine driftsinntekter knyttet til eiendomsutviklingsaktiviteter. Disse kriteriene gjorde at vi satt igjen med en populasjon på 15 selskaper, som dermed ble utvalget i studien. Vi har analysert årsrapportene, og sett på hvilke noteopplysninger som gis for selskapenes driftsinntekter. Opplysningene ble så vurdert opp mot et sett vurderingskriterier utarbeidet med bakgrunn i notekravene i standarden og ved hjelp av forarbeidene til IFRS 15, tolkningene til IASB, ulike finanstilsyn og de fire store revisjonsselskapene. Vurderingskriterienes formål er å belyse hva som kreves opplyst på hvert enkelt punkt for å rapportere tilstrekkelig.

Funnene i oppgaven viser at noteopplysningene som bransjen gir i praksis etter IFRS 15, til en viss grad er tilstrekkelige for å tilfredsstille regnskapsbrukernes informasjonsbehov, men rapporteringen er likevel mangelfull på enkelte punkter. Dette gjelder særlig redegjørelser for skjønnsmessige vurderinger knyttet til inntektsføringen og eiendeler innregnet fra kontraktskostnader. Bare 47 % av selskapene gav tilstrekkelig informasjon om hvordan de fordeler transaksjonsprisen på leveringsforpliktelser fra kontrakter med kunder. For beløpet som er allokert til kontrakter hvor leveringsforpliktelsen enda ikke er oppfylt, er det 53 % som har gitt tilstrekkelig informasjon. Videre har kun 20 % gitt tilstrekkelige opplysninger om kostnader knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av kundekontrakter. Vi finner også en relativt stor variabilitet i rapporteringen til selskapene i utvalget. Basert på disse funnene gis det ikke tilstrekkelig med noteinformasjon om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter IFRS 15. Ytterligere tilsyn og fokus fra regulatoriske myndigheter, samt økt grad av opplæring vil kunne bidra til å øke graden av tilstrekkelig etterlevelse.

Abstract

IFRS 15 was implemented from the accounting year 2018, and the standard regulate the accounting of revenues from contracts with customers (IFRS 15.C1). The real estate development industry is one of the industries the new standard impacts the most, the reason being that the customer contracts usually is complex and lasts over several years. The thesis focuses on the industry's provided disclosures, to conclude whether the given disclosures are sufficient compared to the requirements in the standard.

To evaluate if the given disclosures are sufficient for the users of the accounts, we have analyzed companies in Scandinavia. These companies report after IFRS, and their operating income consists of more than 50 % related to property development activities. The given criteria left us with a population of 15 companies, which therefore became the sample in the thesis. We have analyzed the annual reports of the 15 companies and observed which revenue disclosures the companies present. Then we compare the given information with the assessment criteria. These criteria are prepared by using the disclosure-criteria from IFRS 15, the standards basis of conclusion and interpretations from: IASB, various financial supervisions, and the Big Four accounting firms. The purpose of the assessment criteria is to clarify what the disclosures must contain to be reported sufficient.

Our results show that the revenue disclosures after IFRS 15 that is given in practice within the industry are sufficient to a certain extent to satisfy the accounting users need for information, however the reporting still have deficiencies on some of the points. This especially concerns the statements for the significant judgements regarding the revenue recognition and assets recognized from contract assets. Only 47 % provide sufficient information regarding their allocation of transaction price to performance obligations from contracts with customers. For the aggregated amount of the transaction price allocated to the performance obligations that are unsatisfied, 53 % provide sufficient information. Further, there are only 20 % that have provided sufficient information regarding costs to obtain or fulfil a contract with a customer. We find relatively large variability in the companies reporting. Based on the findings, our total assessment is that the real-estate development industry does not provide sufficient with information regarding their revenue-disclosures after IFRS 15. Further supervisions and focus from the regulatory authorities, as well as an increased degree of knowledge will help to increase the degree of adequate compliance.

Forord

Denne utredningen er skrevet som en del av masterstudiet i regnskap og revisjon ved Norges Handelshøyskole. Utredningen utgjør 30 studiepoeng og er gjennomført høsten 2022.

Gjennom skriveprosessen har vi tilegnet oss kunnskap om IFRS 15, og eiendomsutviklingsbransjen som sådan. Kunnskapen anser vi som nyttig, før vi skal tre inn i arbeidslivet som revisorer. Arbeidet gjennom semesteret har både vært utfordrende og lærerikt. Det har også vært veldig spennende å ta et dypdykk i notekravene til en IFRS-standard.

Vi ønsker å rette en stor takk til vår veileder, Are Oust, som underveis i skriveprosessen har kommet med raske, gode og konstruktive tilbakemeldinger, noe vi har satt stor pris på.

Norges Handelshøyskole

Bergen, desember 2022

Margrethe Olsen

Petter Elias Vestre Røkke

Innholdsfortegnelse

Figurliste	
Tabelliste.....	
Forkortelser.....	
1. Innledning	1
1.1 Introduksjon	1
1.2 Problemstilling	2
1.3 Avgrensning	2
1.4 Struktur.....	3
2. Inntektsføringsreglene under IFRS	4
2.1 IASB og det konseptuelle rammeverket.....	4
2.2 Hvorfor trenger vi en egen standard for inntektsføring?.....	4
2.3 Tidligere inntektsføringsstandarder.....	5
2.3.1 IAS 11	5
2.3.2 IAS 18	6
2.3.3 IFRIC 15	8
2.4 IFRS 15	9
2.4.1 Innledning	9
2.4.2 Bakgrunn for ny standard og kritikk mot tidligere standarder	10
2.4.3 Formål	11
2.4.4 Virkeområde	11
2.4.5 Standardens regler og prinsipper	12
2.5 Lovgivning	29
2.6 Tilstrekkelig informasjon	29
2.6.1 Regnskapsbrukerne og deres informasjonsbehov	30
2.6.2 Tilstrekkelighet	30
3. Tidligere forskning.....	32
3.1 Finanstilsynet i Norge	33
3.1.1 Kundekontrakter	34
3.1.2 Vesentlige vurderinger ved anvendelse av standarden	36

3.1.3	Oppfølgingskontroll av regnskapsåret 2019 og kontroll av Solon Eiendom	37
3.2	FRC sin vurdering	38
3.3	Finanstilsynet i Danmark	41
3.4	De fire store revisjonsselskapene	41
3.5	Akademia	42
4.	Metode	49
4.1	Valg av forskningsdesign	49
4.1.1	Kvalitativ metode	50
4.2	Datainnsamling.....	51
4.3	Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering	52
4.4	Kvaliteten på forskning og mulige feilkilder	61
4.5	Metode oppsummert.....	63
5.	Data.....	64
5.1	Beskrivelse av selskapene	64
5.1.1	Selskapene vi har valgt	64
5.1.2	Hva er eiendomsutviklingsbransjen?	65
5.2	Datainnsamling.....	67
5.3	Nærmere om hvert enkelt selskap	67
6.	Funn	74
6.1	Kundekontrakter.....	74
6.1.1	Disaggregering av inntekter	74
6.1.2	Kontraktsbalanser	76
6.1.3	Leveringsforpliktelser	80
6.1.4	Transaksjonspris som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser	85
6.2	Vesentlige skjønsmessige vurderinger	86
6.2.1	Leveringsforpliktelser som oppfylles over tid	87
6.2.2	Leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt	88
6.2.3	Transaksjonspris	88
6.3	Eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en	90
6.4	Redegjøre for praktiske unntaksregler	91

7.	Diskusjon	92
7.1	Kundekontrakter.....	92
7.1.1	Disaggregering av inntekter	92
7.1.2	Kontraktsbalanser	96
7.1.3	Leveringsforpliktelser	102
7.1.4	Transaksjonspris som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser	107
7.1.5	Oppsummering av kundekontrakter	107
7.2	Vesentlige skjønsmessige vurderinger	108
7.2.1	Leveringsforpliktelser som oppfylles over tid	109
7.2.2	Leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt	111
7.2.3	Transaksjonspris	111
7.2.4	Oppsummering av vesentlige skjønsmessige vurderinger	113
7.3	Eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en	113
7.3.1	Oppsummering av eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt.	114
7.4	Redegjøre for praktiske unntaksregler	115
8.	Avslutning.....	116
8.1	Oppsummering og konklusjon	116
8.2	Forslag til utbedring og kritikk av noteopplysningskravene IFRS 15	119
8.3	Svakheter ved oppgaven.....	121
8.4	Forslag til videre forskning	122
9.	Referanseliste.....	124

Figurliste

Figur 2.1: Figuren viser de fem kriteriene som må være oppfylt før man kan innregne en kontrakt med kunde i henhold til IFRS 15.9. Alle vilkårene må være tilfredsstillt.	13
Figur 2.2: Beslutningstre som viser hvordan man skal håndtere en kontraktsendring gitt de ulike kriteriene. De mørke boksene angir de fire mulige utfallene en kontraktsendring kan få for den regnskapsmessige behandlingen.	15
Figur 2.3: De grønne boksene angir de tre situasjonene hvor foretak gis anledning til å inntektsføre over tid i samsvar med IFRS 15.35.	20
Figur 2.4: Beslutningstre som viser kriteriene for når en leveringsforpliktelse er en kontraktseiendel, kontraktsforpliktelse, kundefordring eller ikke skal regnskapsføres enda. .	24
Figur 4.1: Vurderingstre for vurdering av hvorvidt det er opplyst tilstrekkelig om sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av selskapets leveringsforpliktelse og tidspunktet for betaling. Skal det være tilstrekkelig opplyst om i henhold til standardens krav, må det også gis forklaring på hvordan disse to faktorene påvirker saldostørrelsene til kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser.	55
Figur 4.2: Vurderingstre for hvorvidt selskapene har oppfylt kravene til rapportering i IFRS 15.120. Dersom selskapet bruker unntaket i 121, skal det opplyse om dette i henhold til 122, og er så gjort, vil det være gitt tilstrekkelig med opplysninger. Dersom unntaket ikke anvendes, må selskapet både gi opplysninger om den transaksjonsprisen som er fordelt på uoppfylte leveringsforpliktelser og når selskapet forventer å innregne denne som inntekt. Er dette gjort, vurderer vi at selskapet har opplyst tilstrekkelig.	58
Figur 5.1: Driftsinntekter for de 15 utvalgte selskapene angitt i MNOK. Som vi ser, er det store variasjoner i størrelsen på selskapene, fra 100 MNOK til over 15 000 MNOK. Til venstre er de tre selskapene med hovedkontor i Danmark, lilla farge er de to med hovedkontor i Norge og de ti mørkegrønne er selskaper hjemmehørende i Sverige.	65
Figur 5.2: Antall selskaper som er børsnotert og ikke i hvert av de respektive landene. I Sverige er 67 % av selskapene børsnotert, mens tilsvarende tall er 40 % i Danmark. I Norge er Selvaag notert, mens OBOS er medlemseid. Den høye andelen i Sverige skyldes delvis en gunstig prising for denne typen selskaper de siste årene, som har ledet til en kraftig økning i antall børsnoterte selskaper, og dermed i bruken av IFRS (Setsaas, 2022).	67
Figur 6.1: De ulike kategoriene selskapene deler opp driftsinntektene etter. Hver søyle viser antall selskaper som benytter denne kategorien, samt hvor mange selskaper som forklarer	

sammenhengen mellom inndeling av driftsinntekter og driftsinntektene etter segmentinndeling. Fem selskaper deler i én kategori, fem selskaper deler i to kategorier og to selskaper deler inn i tre kategorier. Det er to selskaper som ikke forklarer sammenhengen for kategorien geografi. De tre siste selskapene deler kun inn i samme kategorier som de ulike segmentene etter IFRS 8, og har dermed ingen sammenheng å forklare.	75
Figur 6.2: Antall selskaper som opplyser om beløpet for ethvert innregnet tap ved verdifall på fordringer eller kontraktseiendeler, som kreves etter IFRS 15.113b.	77
Figur 6.3: Oversikt over antall foretak som opplyser om størrelsen på åpnings- og sluttsaldo for kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser.	78
Figur 6.4: Oversikt over antall selskaper som opplyser om de driftsinntektene som er innregnet i det aktuelle regnskapsåret, og som utgjorde en kontraktsforpliktelse i starten av året.	79
Figur 6.5: Oversikt over antall foretak som gir forklaringer på endringene i kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser, og hvilken type forklaringer de gir.	80
Figur 6.6: Oversikt over antall foretak som gir en beskrivelse om minst ett vesentlig betalingsvilkår.	81
Figur 6.7: De vesentlige betalingsvilkårene som det opplyses tilstrekkelig om. Klart flest opplyser om kredittid og betalingstidspunktet, og disse henger også i stor grad sammen.	82
Figur 6.8: Oversikt over antall foretak som gir noteopplysninger om garantier som knytter seg til driftsinntektene i henhold til kravet i IFRS 15.119e.	83
Figur 6.9: Oversikt over antall foretak som opplyser om beløpet på innregnede driftsinntekter fra oppfylte eller delvis oppfylte leveringsforpliktelser fra tidligere perioder.	84
Figur 6.10: Oversikt over antall foretak som forklarer sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser og normalt tidspunkt for betaling fra kunder, jf. IFRS 15.117.	85
Figur 6.11: Oversikt over antall foretak som opplyser om når de forventer å innregne transaksjonsprisen som er fordelt på leveringsforpliktelser som er uoppfylt ved slutten av rapporteringsperioden, samt hvilken tilnærming de anvender for å opplyse om dette, jf. IFRS 15.120b.	86
Figur 6.12: Oversikt over antall selskaper som har leveringsforpliktelser som oppfylles over tid.	88
Figur 6.13: Oversikt over antall selskaper som opplyser om metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fastsettelse av transaksjonsprisen.	89
Figur 6.14: Oversikt over antall selskaper som opplyser om metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fordeling av transaksjonsprisen.	90

Figur 6.15: Antall selskaper som opplyser tilstrekkelig om eiendeler innregnet fra kontraktskostnader.....91

Tabelliste

Tabell 3.1: Resultatene til Karim og Riya (2022) fra deres studie av etterlevelsen av notekravene til IFRS 15 blant 88 selskaper notert på Dhaka Stock Exchange.....	44
Tabell 3.2: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2019) innen kategorien kundekontrakter.	46
Tabell 3.3: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2019) innen kategorien vesentlige skjønsmessige vurderinger.....	47
Tabell 3.4: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2019) innen kategorien eiendeler som er innregner fra kostnader knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av kundekontrakter. ...	48
Tabell 4.1: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av kundekontrakter, som omfatter IFRS 15.113-15.117.....	55
Tabell 4.2: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av kundekontrakter, som omfatter IFRS 15.118-15.122.....	57
Tabell 4.3: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av viktige vurderinger ved anvendelsen av IFRS 15.123-15.126.	60
Tabell 4.4: Vurderingskriterier for eiendeler som er innregnet fra utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med en kunde, som omfatter IFRS 15.127-15.129.	61
Tabell 7.1: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse av notekravene for hvert punkt i standarden knyttet til kundekontrakter. Merk at dersom vi vurderer et punkt til å bare være relevant for noen selskaper, beregner vi prosentvis etterlevelse ut ifra dette antallet. Det gjør at for eksempel 7 selskaper utgjør halvparten av utvalget i nr. 18 og 19, da 1 selskap har benyttet unntaksregelen i nr. 20.	108
Tabell 7.2: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse av notekravene for hvert punkt i standarden knyttet til vesentlige skjønsmessige vurderinger.	113
Tabell 7.3: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse for hvert punkt i standarden knyttet til eiendeler innregnet fra kontraktskostnader, det vil si utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med kunde. Ettersom det bare er ett selskap som opplyser om at de balansefører slike kostnader, vil dette være det eneste som også kan gi metode for avskrivning av denne eiendelen.	114

Forkortelser

Nedenfor følger en oversikt over forkortelser som er brukt i denne utredningen:

AIM-markedet	Alternative Investment Market, London Stock Exchange sin markeds plass for notering av mindre selskaper med mindre omfattende regulatoriske krav.
BC	Basis for Conclusion, forarbeidene til IFRS.
CF	Conceptual Framework (IASBs konseptuelle rammeverk)
De fire store	Betegnelse på de fire største revisjonsselskapene i verden: Deloitte, EY, KPMG og PWC.
FASB	Financial Accounting Standards Board
FRC	Financial Reporting Council
FTSE	Financial Times Stock Exchange, aksjeindeks for de 100 selskapene med høyest verdi for selskaper notert på London Stock Exchange.
GRS	God regnskapsskikk
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	IFRS Interpretation Committee
IFRS	International Financial Reporting Standard
NRS	Norsk Regnskapsstiftelse

1. Innledning

1.1 Introduksjon

Inntekter er elementært for nesten alle selskaper. For de fleste selskaper genereres inntekter gjennom transaksjoner av varer eller tjenester med eksterne kunder (Kvifte, 2012). Til grunn for slike inntekter ligger det en kontrakt med kunden, og for selskaper som benytter International Financial Reporting Standards (heretter IFRS), skal inntektene regnskapsføres i henhold til IFRS 15, «Inntekter fra kontrakter med kunder» (IFRS 15.6). IFRS 15 ble implementert fra og med regnskapsåret 2018 (IFRS 15.C1). Inntektens viktighet for selskapet smitter over på regnskapsbrukere som har interesser i selskapet. Disse har imidlertid ofte selskapets regnskapsrapportering som eneste informasjonskilde om selskapets økonomiske stilling og resultat. Dette gjør inntektsposten i regnskapet spesielt viktig for forståelsen til regnskapsbrukerne (Finanstilsynet, 2019, s. 3). IFRS 15 er derfor en særdeles viktig standard.

Skal IFRS 15 gi verdi til regnskapsbrukerne, er de helt avhengig av å forstå forutsetningene, omstendighetene og vurderingene som ligger bak tallene som presenteres. Noteopplysningene som følger standarden er derfor sentrale, og dette er et område hvor IFRS 15 stiller større krav enn tidligere standarder (Rosenblad, 2014, s. 1). Det er dermed interessant å se nærmere på de nye notekravene. Noteopplysningskravene har spesifikt angitt et formål om at det skal gis tilstrekkelig informasjon til at brukerne av regnskapet skal forstå *arten, størrelsen, tidspunktet og usikkerheten* knyttet til inntekter og kontantstrømmer fra kundekontrakter (IFRS 15.110). Finanstilsynet (2019) utførte en kontroll av noteopplysninger etter IFRS 15 for første året med standarden. Funnene viste forbedringspotensialet hos samtlige foretak som ble undersøkt (s. 3).

Eiendomsutviklingsbransjen er blant bransjene hvor det knytter seg særlig store utfordringer til inntektsføringen, og hvor det må gjøres skjønnsmessige vurderinger rundt inntektsføringen etter IFRS 15 (Deloitte, 2014). Dette fordi bransjen ofte har kundekontrakter som oppfylles over mange år, og i mange tilfeller vil selskapene kunne inntektsføre over tid som følge av at de bygger på kundens tomt eller bygger en eiendel uten alternativ anvendelse (IFRS 15.BC150). En inntektsføring over tid i samråd med formålet i IFRS 15 gjør at man må utarbeide estimater på et prosjekts ferdigstillelsesgrad, noe som krever utstrakt bruk av skjønn. Eiendomsutviklingsbransjen er dermed en bransje hvor noteopplysninger om inntekter er

særlig viktige, og det er avgjørende at selskapene følger notekravene som gis i standarden. Standardens viktighet for bransjen understrekes i forarbeidene, hvor et eget delkapittel drøfter inntektsføringen for oppføring av eiendom (IFRS 15.BC149-152).

Det er skrevet mangfoldige masteroppgaver om IFRS 15. Blant annet tar Nilsen og Dåstøl (2017) for seg implementeringen av standarden i bransjen for eiendomsutvikling (s. 75). Videre tar masteroppgaven til Eriksen (2020) for seg vurderinger av hvorvidt standarden gir økt regnskapskvalitet i forhold til NRS 2 innen bygg- og anleggsbransjen i Norge. Belsom og Berhe (2021) tilføyer et mer kvantitativt perspektiv på IFRS 15, hvor de ser på verdirelevansen av standarden. Masteren av Grøvdal og Storøy (2016) fokuserer på hvilken grad IFRS 15 ville påvirke regnskapsprodusenter og -brukere, og tar blant annet for seg boligbyggerbransjen. Ingen av oppgavene har imidlertid hatt hovedfokus på noteopplysningene og eiendomsutviklingsbransjen. Det er også foretatt forskning av blant annet ulike finanstilsyn, de fire store revisjonsselskapene og academia. Dette er ytterligere redegjort for i kapittel 3.

1.2 Problemstilling

Med bakgrunn i introduksjonen presenterer vi følgende problemstilling som skal undersøkes i denne oppgaven:

Gis det tilstrekkelig noteinformasjon om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter IFRS 15?

1.3 Avgrensning

Oppgaven avgrenses til å ta for seg regnskapsspråket IFRS. Praktiseringen etter GRS og andre standarder behandles derfor ikke. Det finnes krav til inntektsføring i flere IFRS-standarder, men vi ser bare på IFRS 15, og avgrenser oss dermed til inntekter fra kontrakter med kunder. Videre ser vi primært på noteopplysningene i standarden. I utgangspunktet kunne man valgt hvilke som helst selskaper med IFRS som regnskapsspråk, men vi har valgt å innskrenke oss til å se på hvordan selskaper som driver med eiendomsutvikling redegjør for sin inntektsføring i notene.

Problemstillingen er besvart ved hjelp av en dokumentanalyse, hvor vi har sett på noteopplysningene som gis i praksis fra et utvalg på 15 selskaper som driver med

eiendomsutvikling som sin hovedvirksomhet. Noteopplysningene er hentet fra selskapenes årsrapporter, og vi benytter derfor bare sekundærdata i oppgaven. Metoden utdypes i kapittel 4. For å oppnå et tilstrekkelig antall selskaper har vi geografisk valgt å inkludere selskaper med hovedkontor i Skandinavia. Vi har valgt de selskapene som fører etter IFRS, og som har over 50 % av sine driftsinntekter knyttet til eiendomsutvikling. Selskapene ble rangert etter andelen driftsinntekter som knyttes til eiendomsutviklingsaktiviteter. De 15 selskapene med høyest andel utgjør utvalget. Valget er tatt fordi dette gjør at inntektene knyttet til eiendomsutvikling får en vesentlighetsgrad som gjør at de vil måtte rapporteres tilstrekkelig etter IFRS 15 i årsrapporten. Oppgaven tar bare for seg årsrapportene gitt for regnskapsåret 2021, og vi avgrenser oss derfor til ett regnskapsår.

1.4 Struktur

Oppgavens kapittel 1 gir en presentasjon av bakgrunnen for oppgaven og problemstillingen som skal undersøkes. For å gi substans til funnene våre, vil vi i kapittel 2 gjøre rede for inntektsføringsreglene i IFRS 15 og tidligere standarder. I kapittel 3 vil vi se på tidligere studier og tilsyn av IFRS 15 og standardens notekrav. I kapittel 4 forklarer vi metoden benyttet for å besvare oppgavens problemstilling. I kapittel 5 presenterer vi data, med en beskrivelse av selskapene benyttet i oppgaven og opplysninger om datainnsamlingen som er gjort. Deretter vil vi i kapittel 6 ta for oss resultatene av vår analyse. Her vil vi presentere hvilken noteinformasjon som blir gitt i praksis. I kapittel 7 drøftes så disse funnene og om disse noteopplysningene er tilstrekkelig for å tilfredsstille notekravene i IFRS 15. Avslutningsvis fremsetter vi i kapittel 8 en konklusjon, kritikk av noteopplysningskravene til IFRS 15 og forslag til forbedringer. Vi redegjør også for svakheter ved oppgaven vår og kommer med forslag til videre forskning innen fagfeltet.

2. Inntektsføringsreglene under IFRS

I dette kapitlet tar vi først en rask presentasjon av International Accounting Standards Board (IASB) og det konseptuelle rammeverket. Dette for å gi leseren oversikten over hvordan IFRS er utarbeidet og fungerer. Videre foretar vi en kort forklaring av tidligere inntektsføring standarder, før den nåværende inntektsføring standarden blir presentert. Ettersom problemstillingen knytter seg til regnskapsåret 2021, vil kapitlet om den nåværende standarden være mest vektlagt.

2.1 IASB og det konseptuelle rammeverket

IASB er et ideelt standardsettende organ som utarbeider IFRS-standardene (IFRS Foundation, u.å.-d). IASB utvikler og setter regnskapsstandardene, som regulerer hvordan virksomheter skal utarbeide regnskapet sitt (IFRS Foundation, u.å.-d).

Begrepet «konseptuelt rammeverk» kommer opprinnelig fra Financial Accounting Standards Board (FASB), som definerer det konseptuelle rammeverket som «et helhetlig system konsistente regnskapsstandarder og underliggende forutsetninger som kan lede til konsistente regnskapsstandarder, og som avgrensner og beskriver regnskapsføring og årsregnskap» (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 12). Det konseptuelle rammeverket angir de grunnleggende konseptene for finansiell rapportering, som skal hjelpe IASB med å utvikle regnskapsstandardene. Dette bidrar til å sikre at standardene blir konsistente, som igjen sørger for nyttig informasjon til investorer, långivere og andre kreditorer (IFRS Foundation, 2022). Det konseptuelle rammeverket veileder også selskaper med utvikling av regnskapsprinsipper, dersom ingen av IFRS-standardene gjelder for en bestemt transaksjon. Videre hjelper også det konseptuelle rammeverket med tolkning og forståelse av standardene (IFRS Foundation, 2022).

2.2 Hvorfor trenger vi en egen standard for inntektsføring?

For å svare på dette spørsmålet må vi først definere hva en inntekt er. Etter det konseptuelle rammeverket til IASB er inntekter definert som «økning av eiendeler, eller reduksjon av forpliktelser, som medfører at egenkapitalen øker, med unntak av økning som følge av innskutt egenkapital» (CF 4.68, vår oversettelse). At inntekt er en endring i balansestørrelser følger av at IFRS er en balanseorientert standard (dib, 2022). Etter god regnskapsskikk (GRS) synes ikke inntekt å være klart definert. Det synes likevel klart etter skatteloven at det må dreie seg om rett til en økonomisk fordel eller en form for avkastning (Skatteloven, 1999, §§ 5-10, 5-20).

Hovedutfordringen ved regnskapsføring av inntekter er å bestemme *når* man skal innregne inntekten (Godwin, 2016). Prinsipielt sett vil nok de aller fleste være enige om at inntekter skal innregnes når selskapet har rett til å motta vederlag for solgt vare eller levert tjeneste, noe som også er formulert som et grunnleggende regnskapsprinsipp etter god norsk regnskapsskikk (GRS) (NRS, 2018). I mange tilfeller og for mange selskaper vil det derfor sjelden være noen prinsipiell tvil rundt spørsmålet om en inntekt som skal innregnes. Ved handling i den lokale dagligvarebutikken synes det uproblematisk at butikken kan innregne inntekt i det du betaler for varene i kassen og dermed kan ta dem med deg hjem. For andre inntekter vil det reise seg større prinsipielle utfordringer. Dette kommer fra usikkerhet rundt inntekten, for eksempel vedrørende leveringstidspunkt, størrelsen på vederlaget eller om kontrakten med kunden inneholder klausuler eller andre elementer som bidrar til usikkerhet rundt når og hvor mye som skal inntektsføres.

Å ha kjennskap til inntektsføringen er viktig for regnskapsbrukernes muligheter til å danne seg et bilde og kunne vurdere et selskaps finansielle stilling og økonomiske resultater (IFRS Foundation, 2014). Inntektsposten i regnskapet påvirker en rekke av de mest brukte nøkkeltallene og er ofte brukt som et mål på et selskaps vekst (Kernez, 2021).

Hadde man ikke hatt en standard for inntektsføring, kunne man dermed risikert at man i større grad ville fått ulike praktiseringer for tilsvarende inntekter, i de tilfellene hvor det kan reises spørsmål rundt tidspunkt og størrelse for inntektsføring. Dette kunne ført til at regnskapsbrukerne fikk et feilaktig beslutningsgrunnlag.

2.3 Tidligere inntektsføringsstandarder

2.3.1 IAS 11

I 1978 erstattet IAS 11 «Anleggskontrakter» den tidligere IAS 11-standarden «Regnskapsføring av anleggskontrakter». Standarden hadde som formål å presisere den regnskapsmessige behandlingen av driftsinntekter og utgifter i forbindelse med anleggskontrakter (IFRS Foundation, u.å.-a). I visse situasjoner var det nødvendig å benytte standarden på de separate identifiserbare komponentene i en enkelt kontrakt eller en gruppe kontrakter, men kravene i standarden ble normalt sett benyttet separat på hver enkelt

anleggskontrakt (IAS 11.7). En anleggskontrakt ble definert i standarden som «en kontrakt som særlig fremforhandlet for tilvirkning av en eiendel eller en kombinasjon av eiendeler som er tett innbyrdes forbundet eller innbyrdes avhengige når det gjelder utforming, teknologi og funksjon eller endelig hensikt eller bruk» (IAS 11.3).

Inntektene fra kontraktene skulle måles til virkelig verdi av det mottatte vederlaget (IAS 11.12). Kontraktsinntekter tilknyttet anleggskontrakten skulle innregnes som driftsinntekter når utfallet av anleggskontrakten kunne estimeres på en pålitelig måte. Dette skulle skje i takt med kontraktsvirksomhetens fullføringsgrad ved slutten av rapporteringsperioden. Imidlertid skulle et forventet underskudd innregnes som en kostnad umiddelbart (IAS 11.22).

Noteopplysninger

Foretak skulle gi opplysninger om omfanget av kontraktsinntekter innregnet som driftsinntekter. Videre skulle foretaket opplyse om de benyttede metodene for fastsettelse av de innregnede kontraktsinntektene, samt de benyttede metodene til fastsettelse av fullføringsgraden for løpende kontrakter (IAS 11.39).

For løpende kontrakter skulle også foretaket opplyse om det samlede omfanget av påløpte utgifter og innregnede overskudd til dato. Dette er uten det eventuelle innregnede underskuddet. Foretaket skulle videre opplyse om omfanget av mottatt forskudd, samt tilbakeholdte beløp (IAS 11.40). Tilbakeholdt beløp er beløp som er fakturert for utført arbeid på en kontrakt, men som ikke blir betalt før vilkår oppgitt i kontrakten for betaling er oppfylt, eller før feil er rettet opp (IAS 11.41). Foretaket var også pliktig til å opplyse om bruttobeløp skyldig fra kunder for kontraktsarbeid, både som en eiendel, og bruttobeløp til kunder som en forpliktelse (IAS 11.42).

2.3.2 IAS 18

IAS 18 Driftsinntekter, erstattet den tidligere standarden IAS 18: «Innregning av driftsinntekter» fra 1982 (IAS 18.2). Standarden hadde som formål å forklare den regnskapsmessige behandlingen av driftsinntektene som oppstår ved spesifikke transaksjoner og hendelser (dib, u.å.-a). Driftsinntekt ble forklart som en inntekt som oppstår i relasjon med den ordinære virksomheten til foretaket. Dette gjaldt ikke ved økt egenkapital som kom fra innskudd fra eiere (IAS 18.7).

Standarden skulle benyttes ved regnskapsføring av driftsinntekter som oppstår av (1) varesalg, (2) tjenesteyting, og (3) andres bruk av foretakets eiendeler som gir renteinntekt, royalties og utbytte (IAS 18.1). Standarden dekket ikke kontrakter som er direkte knyttet til anleggskontrakter, ettersom dette behandles i samsvar med kravene i IAS 11 (IAS 18.4). Videre omhandlet ikke standarden driftsinntekter som dekkes av andre standarder, for eksempel leieavtaler som er dekket av IAS 17 (IAS 18.6). Standarden kunne derfor betegnes som en «paraply-standard» ettersom standarden tok for seg inntektsføring av driftsinntekter som ikke dekkes av andre standarder.

Driftsinntekter skal måles til virkelig verdi av vederlaget som foretaket mottar eller har til gode (IAS 18.9). Innregningskriteriene i standarden, ble vanligvis benyttet på hver enkelt transaksjon, likevel kunne det være situasjoner som tilsa at det er nødvendig å anvende innregningskriteriene på enkelte identifiserbare bestanddeler for å gjenspeile innholdet i transaksjonen, eller dersom den økonomiske forståelsen ikke ville være tilstrekkelig uten å se transaksjonene i sammenheng (IAS 18.13).

Driftsinntekter skulle innregnes når de kumulative vilkårene er oppfylt. Driftsinntekter ved varesalg, og driftsinntekter ved tjenesteyting hadde ulike kumulative vilkår. Det var mange like vilkår for innregning av tjenesteyting og varesalg. Likevel skilte de to innregningene seg fra hverandre ved at vilkårene for innregning ved varesalg hadde fokus på kontroll og risiko overføring, noe som ikke var vilkår i innregning ved tjenesteyting.

Den siste kategorien som IAS 18 dekker var regnskapsføring av driftsinntekter som oppsto av andres bruk av foretakets eiendeler som gir renteinntekt, royalties og utbytte (IAS 18.1). Disse skulle innregnes dersom det er sannsynlig at de økonomiske fordelene ville tilflyte selskapet, og inntektsbeløpet kunne måles på en pålitelig måte (IAS 18.29). Videre krevde også standarden at driftsinntekter ble innregnet på følgende måte: (a) rente skulle innregnes ved hjelp av en effektiv rente-metode, som fastsatt i IAS 39 nr. 9 (IAS 18.30), (b) royalties skulle innregnes løpende i samsvar med innholdet i den gitte avtalen, og (c) utbytte skulle innregnes når aksjonærenes rett til å motta betaling var etablert (IAS 18.30).

Noteopplysninger

Selskaper skulle opplyse om hvilke regnskapsprinsipper som ble benyttet for innregning av driftsinntekter. Dette inkluderte også metodene som ble benyttet for å fastslå fullføringsgraden ved tjenesteyting. Videre pliktet selskaper å opplyse om det innregnede beløpet for hver betydelige inntektskategori i løpet av perioden, noe som innebar driftsinntekter fra alle de ovennevnte kategoriene: varesalg, tjenesteyting, rente, royalties og utbytte. Det siste et foretak pliktet å opplyse om er inntektsbeløpet som oppstår av bytte av varer og tjenester innenfor hver betydelige inntektskategori (IAS 18.35). Det kunne også oppstå betingede forpliktelser og betingede eiendeler av blant annet garantiutgifter, krav, dagbøter eller mulige tap, og disse skulle foretaket gi opplysninger om i samsvar med IAS 37 (IAS 18.36).

2.3.3 IFRIC 15

IFRIC 15 var en tolkningsstandard, som gav veiledning i vurderingen om inntekt skulle innregnes etter IAS 11 eller IAS 18 (IFRS Foundation, u.å.-b). Denne tolkningen omhandlet avtaler om bygging av fast eiendom. Levering av andre varer eller yting av andre tjenester kunne også omfatte slike avtaler, i tillegg til bygging av fast eiendom (IFRIC 15.5). IFRIC 15 omhandlet altså to problemstillinger: den første omhandlet hvorvidt avtalen hørte innenfor virkeområdet til IAS 11 eller IAS 18, og den andre problemstillingen vedrørte spørsmålet om når driftsinntekter fra bygging av fast eiendom burde innregnes (IFRIC 15.6).

IAS 11 skulle benyttes når avtalen oppfylder definisjonen av en anleggskontrakt. Dersom IAS 11 fikk anvendelse, omfattet også anleggskontrakten eventuelle komponenter som gjaldt yting av tjenester som er direkte tilknyttet anleggskontrakten. I følge IFRIC 15 forelå det en anleggskontrakt dersom kjøper hadde rett til å spesifisere de viktigste bygningsmessige elementene ved eiendommens utforming før og/eller under selve byggingen (IFRIC 15.11). Dersom kjøper kun hadde begrenset mulighet til denne påvirkningen, befant avtalen seg om salg av varer innenfor virkeområdet til IAS 18 (IFRIC 15.12).

Dersom avtalen hørte inn under virkeområdet til IAS 11, og kunne måles pålitelig, skulle foretaket innregne driftsinntekter i samsvar med fullføringsgraden etter IAS 11 (IFRIC 15.13). Dersom avtalen ikke hørte inn under definisjonen «anleggskontrakt», ville avtalen befinne seg innenfor virkeområdet til IAS 18, og foretaket måtte fastsette om det gjaldt avtale om tjenesteyting eller varesalg (IFRIC 15.14).

Noteopplysninger

Når et foretak benytter innregning av driftsinntekter ved løpende avregning som oppfyller kravene i IAS 18 (som forklart under delkapittel 2.3.2 over), skulle det opplyses om hvordan foretaket fastsetter hvilke avtaler som løpende oppfyller alle kriteriene under arbeidets fremdrift, beløpet for driftsinntekter som oppstår i perioden og hvilke metoder som ble benyttet for å fastsette fullføringsgraden for løpende avtaler (IFRIC 15.20). Foretaket var også pliktig til å opplyse om det samlede beløpet av påløpte utgifter og innregnede overskudd til dato, og omfanget av mottatte forskudd (IFRIC 15.21).

2.4 IFRS 15

2.4.1 Innledning

IFRS 15 trådte i kraft 1. januar 2018, og standarden tar for seg en inntektsføringsmodell som skal gjelde på tvers av virksomheter og bransjer, samt geografiske regioner (Bernhoft et al., 2018, s. 339). «Standarden er basert på et grunnprinsipp om at selskaper skal innregne inntekter slik at det forventede vederlaget inntektsføres etter et mønster som reflekterer overføringen av varer eller tjenester til kunden» (Bernhoft et al., 2018, s. 339). Dette kommer frem i de fem stegene i modellen. Standarden er prinsippbasert, men inneholder likevel eksempler. Eksemplene er enkle og stiliserte, noe som gjør at det kreves stor grad av skjønnsutøvelse. Dette gjelder spesielt de første årene, før det har etablert seg en praksis (Bernhoft et al., 2018, s. 339).

Standarden IFRS 15 gjelder for kontrakter mellom selskap og kunde om leveranse av varer eller tjenester. For at standarden skal gjelde er det også et krav om at denne leveransen skal skje som et ledd i selskapets ordinære virksomhet, for at standarden skal gjelde. Videre finnes det også kontrakter med kunder som er unntatt IFRS 15 (Bernhoft et al., 2018, s. 340).

Dette kapittelet vil gå gjennom de viktigste prinsippene og reglene som gjennom IFRS 15 regulerer hvordan selskaper som anvender IFRS skal regnskapsføre sine inntekter fra kunder. Selv om oppgavens hovedfokus er på noteopplysningene, inkluderer dette kapittelet også resten av standarden. Dette på bakgrunn av at vi mener at en grunnleggende forståelse for hvordan standarden behandler ulike inntekter er nødvendig for å forstå både notekravene og hvordan

man skal tolke informasjonen som gis i notene. Noteopplysningene gir svært begrenset informasjon dersom man ikke vet hvilke prinsipper og regler som forsøkes forklart. Dette ettersom man ikke vil kunne si noe om forutsetningene som ligger til grunn for den regnskapsmessige behandlingen. Dette er særlig relevant fordi standarden introduserer en del nye regnskapsfaglige begreper som regnskapsbrukere vil måtte sette seg inn i, hvor kontraktskostnader og kontraktseiendeler- og forpliktelser er blant de mest sentrale. Noteopplysningene vil imidlertid vies mest fokus og her går vi også dypere i forklaringene. Vi vil i gjennomgangen sette søkelys på de delene av standarden som er mest relevant for eiendomsutviklingsbransjen.

2.4.2 Bakgrunn for ny standard og kritikk mot tidligere standarder

Utspringet til den nye IFRS 15-standarden er det som ble karakterisert som mangler og inkonsistens i de standardene og tolkningene IFRS 15 erstatter. Dette er først og fremst IAS 18, IAS 11 og IFRIC 15, som allerede er gjennomgått over, men også IFRIC 13 og 18, og SIC 31 (Bernhoft et. al, 2018, s. 339). IFRIC 13 tok for seg regnskapsføringen av kundelojalitetsprogrammer, IFRIC 18 anga tolkninger i forbindelse med overføringer av eiendeler fra kunder, og SIC 31 tolket måling av reklametjenester i byttehandler.

I forarbeidene til standarden redegjorde IASB for hvorfor de utstedte en ny inntektsføringsstandard. De peker selv på både stor forskjell mellom IFRS og US GAAP og på manglende veiledning, noe som gjorde de tidligere standardene vanskelige å ta i bruk, spesielt for komplekse transaksjoner (IFRS 15.BC2, 15.BC481). I forarbeidene til IFRS 15 kommer det frem at regulatorer og regnskapsbrukerne fant de tidligere opplysningskravene utilstrekkelige og at det manglet sammenheng med opplysningene om andre poster i regnskapet. Disse manglene gjorde det vanskelig å forstå selskapets inntekter, samt de vurderingene og estimatene som var blitt gjort ved innregning av inntektene (IFRS 15.BC327). IASB sier også at tidligere standarder resulterte i stor variasjon i praktiseringen for eiendomsutviklingsbransjen, fordi det var vanskelig å fastslå når overføring av kontroll over tid skjedde med de tidligere kriteriene (IFRS 15.BC149).

En ny standard ble derfor utarbeidet i samarbeid med US GAAP, hvor hensikten var å fjerne inkonsistens, gi et mer robust rammeverk som er mer sammenlignbart og gi mer nyttig informasjon til regnskapsbrukerne gjennom bedre notekrav, samtidig som reguleringen av

inntektsføringen ble redusert (IFRS 15.BC3). IASB forklarer i sine forarbeider til IFRS 15 at det totale volumet av opplysninger har økt sammenlignet med tidligere standarder, de poengterer likevel at denne økningen i opplysninger er nødvendig for å forbedre nytten av den finansielle rapporteringen (IFRS 15.BC329).

2.4.3 Formål

IFRS 15 søker å etablere prinsipper for hvordan foretak skal rapportere inntekter som følger av en kontrakt med en kunde (IFRS 15.1). Rapporteringen skal gi *nyttige opplysninger* om driftsinntekter og kontantstrømmers art, beløp, tidspunkt og usikkerhet. Allerede her avgrenses standarden mot andre inntekter, i form av at det bare er inntekter fra kontrakter med kunder som gjøres gjeldende. Avgrensningen gjør at man ekskluderer typiske inntekstposter som renteinntekter, verdiendringer og resultatandeler fra tilknyttede selskaper og joint ventures.

IFRS 15.3-4 angir hvordan dette formålet skal nås. Sentralt er prinsippet om at driftsinntektene skal innregnes på en måte som beskriver overføringen av avtalte varer eller tjenester til kunder som tilsvarer det forventede vederlaget for disse. De praktiske løsningene for dette prinsippet er i stor grad det som utgjør standarden, og som det redegjøres for i punkt 2.4.5.1 under. Videre skal foretak være konsekvent i sin håndtering av kundekontrakter som innehar noenlunde de samme egenskapene og som inngås under like omstendigheter.

Dersom flere kundekontrakter har egenskaper som ligner, kan man velge å behandle kontraktene som en portefølje, gitt at det forventes at virkningen på finansregnskapet ikke avviker fra en individuell behandling (IFRS 15.4).

2.4.4 Virkeområde

Standardens avgrensning av virkeområde finnes i punkt 5 til 8. Det presiseres her nok en gang at det må være snakk om kontrakt med en kunde, og en kunde defineres som «en part som har inngått kontrakt med et foretak om å få varer eller tjenester som er et produkt av foretakets ordinære virksomhet, i bytte mot vederlag» (IFRS 15.6). Det finnes imidlertid fire unntak hvor IFRS 15 ikke skal gjelde for kundekontrakter. Dette er leieavtaler etter IFRS 16, forsikringskontrakter etter IFRS 4, finansielle instrumenter som går under virkeområdet til IFRS 9, 10, 11 eller IAS 27 og 28, i tillegg til ikke-monetære transaksjoner som har til hensikt

å lette salg til kunder for selskaper innen samme bransje. Dersom en kontrakt med kunde faller delvis under IFRS 15 og delvis under noen av disse nevnte unntakene, skal foretaket først anvende unntaksstandardenes krav til adskillelses- og målekrav, før det eventuelt bruker IFRS 15.

2.4.5 Standardens regler og prinsipper

Dette delkapittelet vil ta for seg standardenes grunnleggende regler og prinsipper slik de er fastsatt per i dag. Sentralt står prinsippene for innregning og måling, som i praksis inngår i femstegsmodellen. Andre viktige regler knytter seg til kontraktsutgifter og en eventuell balanseføring av disse.

2.4.5.1 Femstegsmodellen

Hovedprinsippet i IFRS 15 er som nevnt at man skal inntektsføre det forventede vederlaget «etter et mønster som reflekterer overføringen av varer eller tjenester til kunden» (dib, u.å.-b). Verktøyet som er gitt for å følge dette prinsippet er en modell som består av fem steg, populært kalt femstegsmodellen. Steg 1 er identifisering av kundekontrakt, steg 2 er identifisering av leveringsforpliktelser, steg 3 er fastsettelse av transaksjonsprisen, steg 4 er allokering av transaksjonsprisen til separate leveringsforpliktelser og steg 5 er inntektsføring ved oppfyllelse av leveringsforpliktelser. Denne modellen er imidlertid bare en konsekvens av de prinsippene og fasene man finner av inntektsføringen i kapitlene *Innregning* og *Måling* i standarden. Standarden er ikke bygget opp rundt modellen. Steg 1, 2 og 5 er delkapitler i innregningskapittelet, mens steg 3 og 4 er delkapitler i målingskapittelet.

Steg 1 - Identifisering av kundekontrakt

IFRS 15 punkt 9-16 tar for seg hvordan foretak skal identifisere kundekontrakter som faller innenfor virkeområdet som redegjort for under punkt 2.4.4. For at foretaket i det hele tatt skal kunne regnskapsføre kontrakten må en rekke kriterier være oppfylt. For det første må begge kontraktspartene ha godkjent kontrakten og bundet seg til å oppfylle sine forpliktelser i kontrakten (IFRS 15.9a). Dersom partene kan gå fra kontrakten uten at de angitte forpliktelsene er oppfylt, uten å måtte kompensere til kontraktsmedparten, har man ikke forpliktet seg til å oppfylle disse, og man har dermed ingen kontrakt med kunden. IFRS 15.12 angir to krav som må være oppfylt før en kontrakt anses uoppfylt: ingen varer eller tjenester er overført og ingen vederlag er mottatt eller selskapet er ikke berettiget til å motta vederlag. For det andre må foretaket være i stand til å identifisere hver parts rettigheter med hensyn til de varene eller

tjenestene som skal overføres (IFRS 15.9b). Det tredje kriteriet er at det er mulig for foretaket å identifisere de betalingsvilkårene som er avtalt for varene eller tjenestene kontrakten gjøres gjeldende for (IFRS 15.9c). Dette innebærer at kontrakten i grove trekk må angi hva som skal betales, hvordan det skal betales og når det skal betales. Videre er det fjerde kriteriet at det ligger forretningsmessig innhold bak kontrakten (IFRS 15.9d). I begrepet forretningsmessig innhold ligger det at kontrakten forventes å påvirke de fremtidige kontantstrømmenes risiko, tidfesting og størrelse ved gjennomføring av kontraktens innhold. Det femte og siste kriteriet sier at det må være sannsynlig at foretaket faktisk vil motta det vederlaget de er berettiget til i bytte mot de varer eller tjenester som skal overføres til kunden (IFRS 15.9e). Foretaket må dermed gjøre en vurdering av om kunden har (økonomisk) evne og intensjon om å betale vederlaget når det forfaller (Bernhoft et. al, 2018, s. 343).

Figur 2.1: Figuren viser de fem kriteriene som må være oppfylt før man kan innregne en kontrakt med kunde i henhold til IFRS 15.9. Alle vilkårene må være tilfredsstillt.

Dersom alle fem kriteriene som illustreres i Figur 2.1 er oppfylt, skal foretaket innregne avtalen som en kontrakt med kunde. En revurdering av kriteriene trenger ikke å gjøres «med mindre det foreligger en betydelig endring i fakta og omstendigheter» (IFRS 15.13).

Dersom kriteriene ikke er oppfylt, skal det gjøres en løpende vurdering om de eventuelt oppfylles senere (IFRS 15.14). Ved mottak av vederlag uten at det foreligger kundekontrakt,

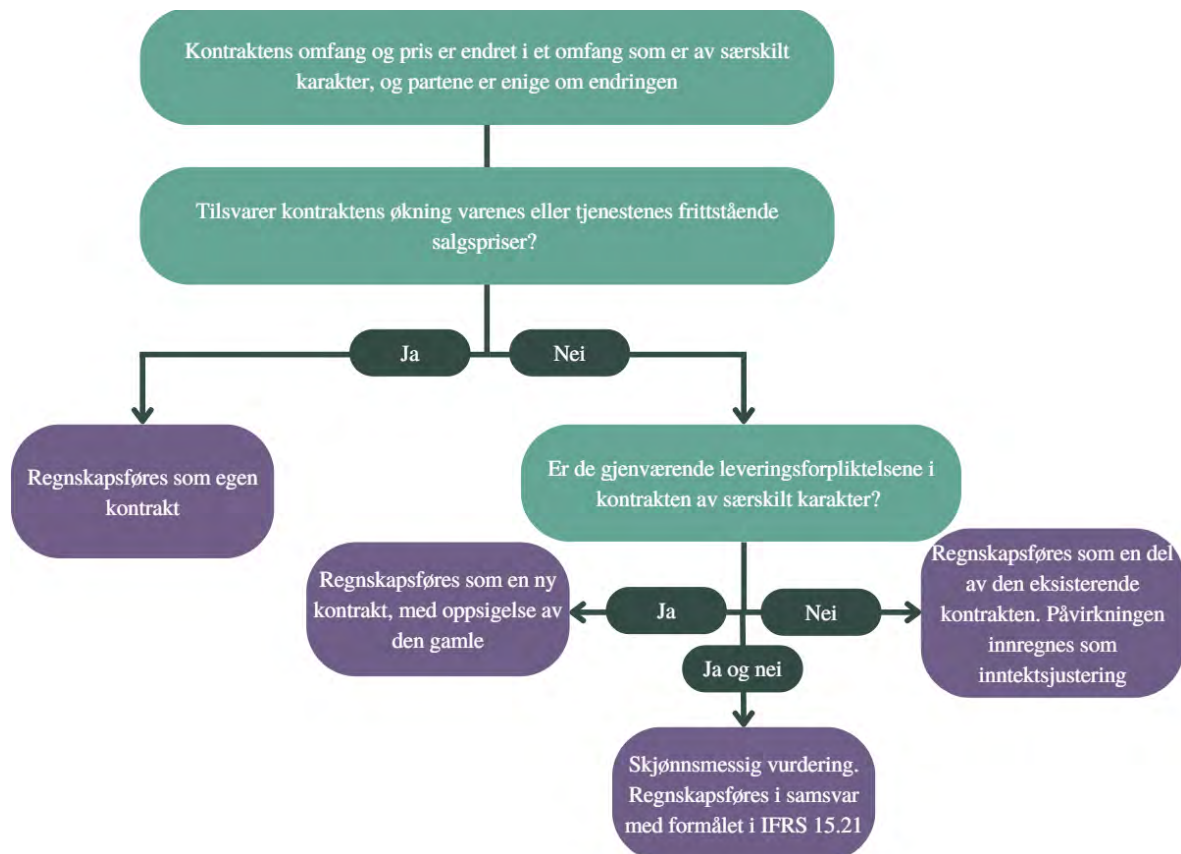
skal vederlaget innregnes som driftsinntekter først når vederlaget er ikke-refunderbart og foretaket er fristilt fra sine forpliktelser, som skjer dersom forpliktelsen er oppfylt eller kontrakten er sagt opp (IFRS 15.15). Mottar foretaket vederlag uten at foretaket er fristilt forpliktelsene som angitt i kontrakten, skal dette vederlaget aktiveres som en forpliktelse frem til foretaket er fristilt sine forpliktelser eller de fem kriteriene for innregning er oppfylt. Dette ettersom vederlaget enten vil representere en plikt til å levere varer eller tjenester, eller en plikt til å refundere vederlaget (IFRS 15.16). Vederlaget måles derfor til eksakt det beløp som mottas fra kunden.

Kontraktens varighet er som regel angitt i kontrakten, men denne kan også inneholde elementer som gjør at varigheten kan variere eller ikke være tidsbegrenset. I vurderingen av kontraktens varighet skal standarden anvendes for den perioden hvor kontraktspartene har en avtale som skaper juridisk bindende og håndhevbare rettigheter og plikter (IFRS 15.10-11).

Dersom to eller flere kontrakter er inngått samtidig eller nesten samtidig med samme kjøper, skal disse regnskapsføres som én enkelt kontrakt om ett av følgende kriterier oppfylt: de er fremforhandlet som en pakke med det samme kommersielle formålet, vederlaget i den ene kontrakten avhenger av prisen eller leveransene i de(n) andre, eller varene i kontraktene utgjør en enkelt leveringsforpliktelse (IFRS 15.17). Det holder dermed ikke at de er inngått på samme tidspunkt. Dette kan for eksempel være pakkekjøp, hvor man får rabatt på en vare fordi man kjøper en andre vare, som kan oppfylle både vilkår én og to. Det er imidlertid åpnet for at foretak frivillig kan velge å kombinere flere kontrakter i én portefølje, dersom foretaket forventer at det regnskapsmessige utfallet ikke vil avvike vesentlig fra det utfallet man ville hatt dersom dem førte de individuelt. Dette kan ha medført endring i praksis for noen selskaper sammenlignet med IAS 11, hvor vurderingskriteriet var om kontraktene ble oppfylt samtidig eller i sekvens (Bernhoft, et. al, 2018, s. 345).

Kontraktsendringer forekommer når kontraktspartene endrer kontraktens virkeområde og/eller pris, og de begge er enige om endringer (IFRS 15.18). I visse tilfeller skal en kontraktsendring regnskapsføres som en egen kontrakt. Dette gjøres dersom kontraktens størrelse øker og økningen i kontraktspris tilsvarer frittstående salgspriser for de varene eller tjenestene som utgjør endringen (IFRS 15.20). Dersom en kontraktsendring ikke er en egen kontrakt i samsvar med kravene som angitt over, gis det tre valg: dersom de gjenværende leveringsforpliktelsene i kontrakten anses å være av «særskilt karakter» i forhold til den delen av leveringsforpliktelsen

som ble oppfylt før kontraktsendringen, er kontraktsendringen å anse som en oppsigelse av den opprinnelige kontrakten og samtidig en inngåelse av en ny kontrakt (IFRS 15.21). Den blir også regnskapsført som en oppsigelse og deretter en ny kontrakt. Dersom de gjenstående leveringsforpliktelsene ikke er av «særskilt karakter», skal foretaket behandle kontraktsendringen som en del av den eksisterende kontrakten. Den siste metoden legger opp til stor grad av skjønn, og gjelder dersom de gjenværende leveringsforpliktelsene både er av «særskilt karakter» og ikke er av «særskilt karakter». Endringen skal ved bruk av denne metoden behandles på en måte som samsvarer med målene i IFRS 15.21. Dette illustreres i Figur 2.2. Hvilken metode som benyttes, beror på en skjønnsmessig vurdering av hva som anses mest relevant.



Figur 2.2: Beslutningstre som viser hvordan man skal håndtere en kontraktsendring gitt de ulike kriteriene. De mørke boksene angir de fire mulige utfallene en kontraktsendring kan få for den regnskapsmessige behandlingen.

Steg 2 - Identifisering av (separate) leveringsforpliktelser

Etter at man i steg 1 har avklart at foretaket er en part i en kundekontrakt, må foretaket så avklare hvilke plikter denne kontrakten innebærer. Dette er neste ledd for å etterleve formålet

til IFRS 15 om at det forventede vederlaget skal inntektsføres på en måte som reflekterer overføringen av varer eller tjenester til kunden. Inndeling i leveringsforpliktelse er et verktøy som bidrar til å identifisere *når* overføring til kunden skjer.

Pliktene i kundekontrakten vil være et løfte om overføring av varer eller tjenester til kunde, mot vederlag, som da utgjør foretakets rettigheter. Et slikt løfte identifiseres som en leveringsforpliktelse dersom plikten til å overføre varer eller tjenester er av «særskilt karakter» (IFRS 15.22a) eller en serie av varer eller tjenester av særskilt karakter som i alt vesentlig er de samme, og varene eller tjenestene i serien har samme mønster for overføring til kunden (IFRS 15.22b).

Sentralt i identifiseringen er dermed en vurdering av om løftet er av særskilt karakter. Det stilles to kumulative vilkår for om en vare eller tjeneste er av særskilt karakter. For det første må kunden kunne oppnå en fordel av varen eller tjenesten, enten på egen hånd eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige (IFRS 15.27a). Det sentrale i denne vurderingen er om kunden klarer å generere økonomiske fordeler av varen(e) eller tjenesten(e) (IFRS 15.28). For det andre må det aktuelle løftet i kontrakten kunne identifiseres atskilt fra andre løfter i kontrakten (IFRS 15.27b). Dette kriteriet har til hensikt å skille varer eller tjenester som overføres separat, fra varer og tjenester som bare er innsatsfaktorer i en større, samlet leveranse eller som utgjør en enhet (IFRS 15.29). Foretaket skal kombinere varer eller tjenester helt til man kommer til et nivå hvor denne sammensetningen gjør at de involverte varene og tjenestene er av særskilt karakter (IFRS 15.30). Dette er en vurdering hvor man kan trekke paralleller til den mer kjente fastsettingen av kontantstrømgenererende enheter for nedskrivningsformål etter IAS 36.

Sentralt i vurderingen av om en serie av varer eller tjenester er av særskilt karakter er spørsmålet om de har «samme mønster for overføring». Dette vil være tilfellet dersom alle varene eller tjenestene i den aktuelle serien kan inntektsføres over tid, og disse benytter samme målemetode for progresjon i leveringsforpliktelsen (IFRS 15.23). Dette redegjøres nærmere for under. Er disse kravene oppfylt, kan man dermed benytte en porteføljebetraktning på to eller flere leveringsforpliktelser.

Videre er det presisert at foretatte aktiviteter for å oppfylle en kontrakt ikke er en leveringsforpliktelse, dersom det ikke overføres noen varer eller tjenester til kunden (IFRS

15.25). Dette innebærer for eksempel at administrative kostnader knyttet til kontraktsinngåelsen ikke kan anses som en leveringsforpliktelse.

Steg 3 - Fastsettelse av transaksjonsprisen

Når man har identifisert en kundekontrakt og de leveringsforpliktelsene den inneholder, er det tid for å fastsette transaksjonsprisen for kontrakten. Transaksjonsprisen er det vederlaget foretaket forventer å motta i en kundekontrakt, og denne bestemmes ut fra kontraktsvilkårene og vanlig forretningspraksis (IFRS 15.47). Beløp som mottas gjennom kontrakten på vegne av andre enn foretaket selv, skal ikke inngå i transaksjonsprisen. Dette kan typisk gjelde merverdiavgift og lignende omsetningsbaserte avgifter. Transaksjonsprisen kan inkludere både faste og variable beløp, og foretaket skal vurdere virkningene av

- variable vederlag, inkludert eventuelle begrensninger i estimatet av slike vederlag
- om det er et vesentlig finansieringselement i kontrakten (tidsverdien av penger)
- om den innehar ikke-monetære vederlag
- vederlag som skal betales til en kunde, for eksempel om det gis rabatter eller kuponger (IFRS 15.48).

Variable vederlag

Et vederlag er variabelt dersom det varierer i størrelse, for eksempel på grunn av rabatter, prisavslag, tilbakebetalinger, bonuser eller lignende (IFRS 15.51). Dette kan skje dersom vederlaget er betinget av en fremtidig hendelse, for eksempel at kunden oppnår rabatt om de kjøper mer enn et gitt antall i løpet av et år. Utover de tilfellene som er spesifikt angitt i kontrakten, foreligger det et variabelt vederlag ved to gitte situasjoner. For det første vil det foreligge et variabelt vederlag dersom kunden har en berettiget forventning om at et vederlag som er lavere enn det som angis i kontrakten vil aksepteres. Den andre situasjonen er når fakta og forhold peker i retning av at foretaket har til hensikt å tilby en lavere pris enn den angitt i kontrakten (IFRS 15.52). Foretaket må med andre ord estimere beløpet som det forventer å motta ut fra de omstendighetene som foreligger rundt kontrakten. Denne estimeringen skal enten gjøres ved forventet verdi eller det mest sannsynlige beløpet (IFRS 15.53). Den metoden som gir best uttrykk for det ventede vederlaget skal brukes. Forventet verdi-metoden vil være best i tilfeller ved mange utfall. Ved få utfall kommer metoden med det mest sannsynlige beløpet til sin rett. Metoden som velges skal brukes konsekvent gjennom hele kontraktstiden, og den estimerte transaksjonsprisen skal ajourføres ved hver balansedag for å gjenspeile de rådende omstendighetene (IFR 15.59).

Skal foretaket kunne inkludere et variabelt vederlag i transaksjonsprisen, må det være svært sannsynlig at det ikke vil forekomme en betydelig reversering av estimert inntekt i fremtiden, altså en begrensning i estimatet (IFRS 15.56). Dette sikrer at inntekt ikke innregnes før det er tilstrekkelig sikkert at vederlaget vil tilfalle foretaket. I vurderingen av «svært sikkert» skal både omfang og sannsynlighet av en eventuell reversering vurderes (IFRS 15.57). Også her legges det opp til en skjønnsmessig vurdering som må foretas av selskapet, ettersom «svært sikkert» er en udefinert størrelse i IFRS-sammenheng.

Vesentlig finansieringselement

Et vesentlig finansieringselement foreligger dersom virkningene av vederlagets tidsverdi gir en av kontraktspartene en betydelig finansieringsfordel (IFRS 15.60). Effekten av finansieringselementet skal behandles som renteinntekter- eller kostnader. I vurderingen av vesentlighet skal det legges til grunn samme rente som ville blitt brukt i en separat finansieringsavtale med kunden, og skal reflektere kredittverdigheten til kunden (IFRS 15.64). En viktig unntaksregel er at det ikke er krav om justering av finansieringselementet i kontrakter hvor perioden mellom overføring og betaling utgjør mindre enn ett år (IFRS 15.63). I resultatregnskapet skal effektene av eventuelle finansieringselement presenteres atskilt fra driftsinntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 16.65).

Ikke-monetære vederlag

Ikke-monetære vederlag er vederlag som ytes i andre former enn kontanter (IFRS 15.66). I kontrakter hvor slike vederlag inngår, skal disse måles til virkelig verdi. Om en kunde bidrar til oppfyllelse av kontrakten, skal foretaket regnskapsføre de varene eller tjenestene kunden bidrar med i den grad de oppnår kontroll over disse (IFRS 15.69).

Vederlag som skal betales til en kunde

Vederlag som går fra foretak til kunde kan være kontantbeløp, men også poster som kan brukes av kunde til å motregne sin gjeld overfor foretaket (IFRS 15.70). Slike vederlag skal redusere transaksjonsprisen.

Steg 4 - Allokering av transaksjonsprisen på separate leveringsforpliktelser

Etter å ha identifisert og fastsatt transaksjonsprisen i steg 3, skal denne nå fordeles på hver leveringsforpliktelse med det beløpet som gjenspeiler vederlaget foretaket forventer å være berettiget til, for oppfyllelse av leveringsforpliktelsen (IFRS 15.73). Fordelingen skal skje på

grunnlag av de frittstående salgsprisene til varene og tjenestene som inngår i leveringsforpliktelsen (IFRS 15.74). Dersom det er gitt rabatt, som vil være tilfellet om summen av de frittstående salgsprisene for en pakke av varer eller tjenester overstiger det avtalte vederlaget, skal denne fordeles forholdsmessig på alle kontraktens leveringsforpliktelser (IFRS 15.81).

Den frittstående salgsprisen er den prisen selskapet ville solgt en vare eller tjeneste for separat på tidspunktet for kontraktsinngåelsen, best dokumentert ved observerbare priser ved separate transaksjoner for de samme varene eller tjenestene (IFRS 15.77). I mange tilfeller vil imidlertid ikke en frittstående salgspris kunne observeres, og foretaket må ta i bruk den beste tilgjengelige informasjonen og utarbeide estimater på den frittstående salgsprisen (IFRS 15.78). Fordelingen skal fortsatt ha til hensikt å reflektere vederlaget foretaket forventer for hver leveringsforpliktelse. IFRS 15.79 diskuterer tre mulige metoder for estimering av frittstående salgspriser:

- a. «Metoden med justerte markedsvurderinger» - man fastsetter prisen med bakgrunn i en vurdering av hva en kunde i det markedet man selger varen i er villig til å betale.
- b. «Metoden med forventet kostnader pluss en margin» - salgsprisen settes til de kostnadene man forventer å pådra seg, tillagt en «passende» margin.
- c. «Restverdimetoden» - salgsprisen er lik transaksjonspris minus observerbare frittstående salgspriser på de andre varene eller tjenestene i den samme kontrakten.

Også en kombinasjon av disse metodene kan være nødvendig for å fordele transaksjonsprisen til leveringsforpliktelsene i kontrakten.

Steg 5 - Inntektsføring ved oppfyllelse av leveringsforpliktelser

Det siste steget tar for seg selve inntektsføringen av de identifiserte leveringsforpliktelsene. Dersom femstegsmodellen oppfyller sitt formål, vil inntekten periodiseres på en måte som reflekterer overføringen av varene eller tjenestene til kunden. Helt konkret vil dette si at foretaket skal innregne driftsinntekter idet leveringsforpliktelsene som tilfredsstiller kravene i steg 2 blir overført til kunden, til en verdi som tilsvarer den transaksjonsprisen som er identifisert og allokert i steg 3 og 4 (IFRS 15.46). En eiendel overføres når kunden får kontroll over den (IFRS 15.31). Det reiser seg dermed spørsmål om når kunden anses å få kontroll over eiendelen. Eiendelsbegrepet introduseres for første gang her, og er definert i IFRS 15.33 som de varer og tjenester som mottas og brukes av kunden. Dette er et punkt man ikke finner i

tidligere standarder, hvor fokuset lå på overføring av risiko og potensiale for gevinst og tap (Bernhoft et. al., 2018, s. 368).

Kontrollbegrepet

Kontrollbegrepet er altså helt sentralt for når selskapene kan inntektsføre. Det er to kriterier som skal være oppfylt for å ha kontroll. For det første skal selskapet ha mulighet til å styre bruken av eiendelen (IFRS 15.33). Dette innebærer at man har mulighet til å hindre andre fra den samme bruken. For det andre må man har mulighet til å få «så godt som alle gjenværende fordeler ved eiendelen» (IFRS 15.33). Med fordeler menes her mulige inngående kontantstrømmer eller besparelser ved utgående kontantstrømmer. Også her innebærer dette at selskapet har mulighet til å hindre andre fra å motta disse fordelene. I vurderingen må det hensynstas om det foreligger noen avtaler om gjenkjøp, som for eksempel kan gjøre at man ikke har mulighet til å hindre andre fra bruken av eiendelen. Kontrollbegrepet legger opp til at kontrolloverføringen kan skje både over tid og på et gitt tidspunkt (IFRS 15.32).

Inntektsføring over tid

Ettersom en eiendel kan mottas og brukes over tid, kan også overføringen av kontroll skje over tid, og som en konsekvens vil selskapene oppfylle leveringsforpliktelsen over tid. For at et foretak skal kunne innregne driftsinntekter over tid, stilles det tre kriterier, der minst et av de må være oppfylt (IFRS 15.35). Disse tre kriteriene illustreres i Figur 2.3 nedenfor.



Figur 2.3: De grønne boksene angir de tre situasjonene hvor foretak gis anledning til å inntektsføre over tid i samsvar med IFRS 15.35.

Den første situasjonen er dersom kunden mottar og forbruker fordelene løpende idet foretaket oppfylder sin forpliktelse. Dette vil ofte være tilfellet for rene tjenesteleveranser. Den andre situasjonen er tilfeller hvor foretaket skaper eller forbedrer en eiendel som kunden kontrollerer underveis i oppfyllelsen av leveranseforpliktelsen. Dette vil typisk være tilfellet i anleggskontrakter som utføres på kundens tomt. Den tredje situasjonen en leveringsforpliktelse kan anses oppfylt over tid er dersom foretaket skaper en eiendel som ikke har alternativ bruk og foretaket har en håndhevbar rett til betaling for ytelser levert til dato. En håndhevbar rett er avgjørende fordi det overfører den økonomiske risikoen til kunden. IASB sier spesifikt i forarbeidene at IFRS 15.35c kan være aktuelt for oppføring av eiendom (IFRS 15.BC149).

Den siste situasjonen åpner i stor grad for en skjønnsmessig vurdering av hva som anses å ikke ha alternativ bruk. IFRS 15.36 sier at en eiendel ikke har alternativ bruk dersom *foretaket* er forhindret fra å kunne styre eiendelen til andre bruk mens den skapes eller forbedres, eller det i praksis har begrensede muligheter til å endre bruksområdet etter ferdigstilling. Heller ikke håndhevbar rett har vist seg å være enkel i praksis (Bernhoft et. al, 2018, s. 369). Dette dreier mot en juridisk problemstilling, hvor det kreves at foretaket til enhver tid har rett til et beløp som minst tilsvarende de ytelsene som er utført til dato ved en eventuell oppsigelse av kontrakten (IFRS 15.37). I vurderingen skal alle kontraktsvilkårene, men også relevant lovgivning, hensyntas.

Leveringsforpliktelser som oppfylder de ovennevnte kriteriene, og dermed anses og oppfylles over tid, skal legge til grunn en måling av progresjonen for inntektsføringen (IFRS 15.39). Standardens veiledning angir metoder for hvordan progresjonen av slike leveringsforpliktelser skal måles. IFRS 15.B14 gir to mulige metodeinndelinger: utdata- og inndatametoder. Den metode som velges skal benyttes konsekvent under lignende omstendigheter og lignende leveringsforpliktelser, og målingen skal gjennomføres ved hver rapporteringsperiode (IFRS 15.40). For at et selskap i det hele tatt kan innregne driftsinntekter knyttet til en leveringsforpliktelse som oppfylles over tid, er det et krav at foretaket kan måle progresjonen i «rimelig grad» (IFRS 15.44). For å kunne måle progresjon i rimelig grad må foretaket basere beregningen på pålitelige opplysninger.

Ved utdatametoder benytter foretaket direkte målinger av verdien av de varene eller tjenestene som er overført til dato, på kundens hånd (IFRS 15.B15). Denne verdien settes så i forhold til det som er avtalt i kontrakten. Eksempler på en utdatametode kan være resultatmål som er nådd,

tid som har gått og leverte enheter. Ved valg av metode skal det tas hensyn til hva som gir et troverdig bilde av progresjonen frem til leveranseforpliktelsen er overført.

Ved inndatametoder benyttes foretakets egen innsats eller innsatsfaktorer som er satt til livs for å oppfylle leveringsforpliktelsen (IFRS 15.B18). Denne verdien settes så i forhold til de samlede innsatsfaktorene som trengs for å oppfylle leveringsforpliktelsen. Dette kan for eksempel være utførte arbeidstimer, medgått tid eller påløpte kostnader.

Inntektsføring på et gitt tidspunkt

Alle leveringsforpliktelser som ikke tilfredsstiller kravene til å oppfylles over tid, vil bli oppfylt på et gitt tidspunkt. Tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelsen, er når en kunde oppnår kontroll over den avtalte eiendelen og foretaket samtidig oppfylder sin leveringsforpliktelse i tråd med kontrollbegrepet, som redegjort for over. IFRS 15.38 lister så opp en rekke indikatorer som kan indikere overførsel av kontroll:

- Foretaket har gjeldende rett til betaling for eiendelen
- Kunden har eiendomsrett til eiendelen
- Foretaket har overført den fysiske besittelsen av eiendelen
- Kunden har de vesentlige risikoene og fordelene knyttet til eiendomsretten til eiendelen
- Kunden har akseptert eiendelen

2.4.5.2 Kontraktsutgifter

Marginale utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt

Marginale utgifter er de kostnader som knytter seg til oppnåelse av en kundekontrakt, og som ikke ville vært pådratt uten kontrakten (IFRS 15.92). Disse skal innregnes som en eiendel dersom foretaket forventer at de gjenvinnes (IFRS 15.91). Dersom kostnaden uansett ville oppstått, uavhengig av om kontrakten oppnås eller ikke, eller eiendelen har en avskrivningsperiode på under ett år, skal de kostnadsføres når de oppstår (IFRS 15.93-94).

Utgifter knyttet til oppfyllelse av en kontrakt

I utgangspunktet skal slike utgifter regnskapsføres i tråd med andre standarder, for eksempel IAS 2, IAS 16 eller IAS 38 (IFRS 15.96). Utgiftene som ikke omfattes av andre standarder skal innregnes dersom de er direkte knyttet til en identifiserbar kontrakt, frembringer eller forbedrer ressurser i foretaket som har til hensikt å oppfylle en leveringsforpliktelse i kontrakten i fremtiden og det er forventet at utgiftene gjenvinnes (IFRS 15.95). Alle utgifter som ikke oppfyller disse kriteriene, skal kostnadsføres når de påløper (IFRS 15.98). Eksempler på

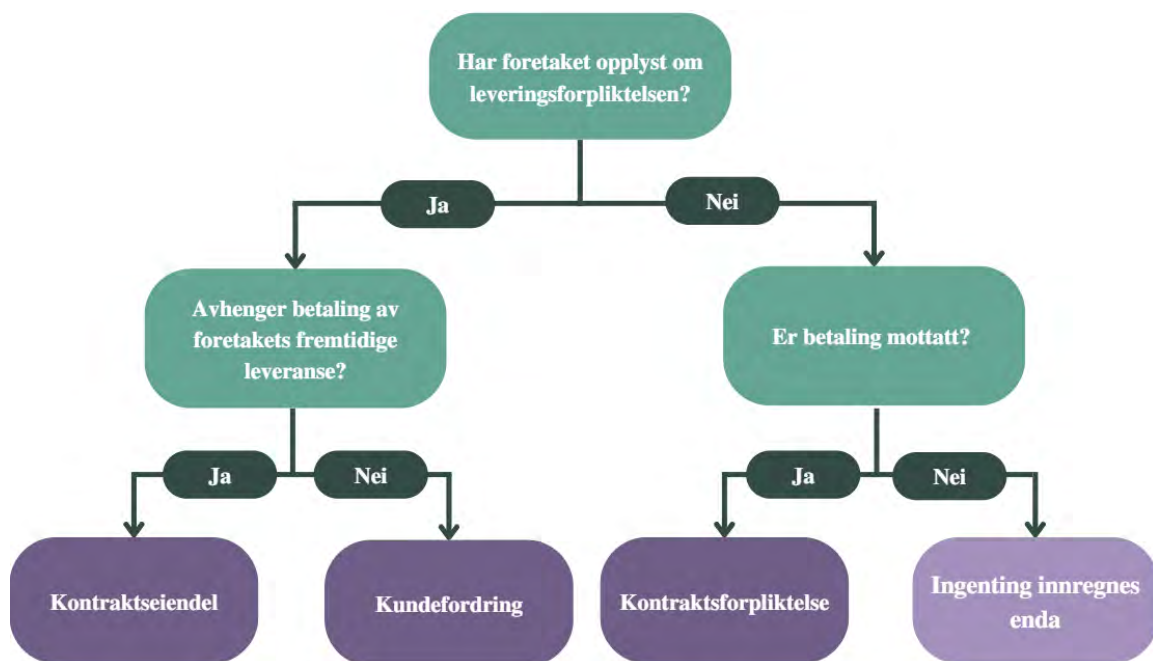
utgifter som er knyttet til oppfyllelse av en kontrakt kan være direkte lønnsutgifter eller direkte varer (IFRS 15.97).

Kontraktutgifter som innregnes som utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt skal amortiseres på et systematisk grunnlag som tilsvarer graden av overføring av de omfattede varene eller tjenestene. Denne balansestørrelsen skal nedskrives dersom det resterende vederlaget minus de resterende utgiftene som ikke kostnadsføres er større enn den balanseførte størrelsen (IFRS 15.101). Som for eiendeler som omfattes av IAS 36, foreligger det imidlertid en mulighet til å reversere nedskrivningen, dersom omstendighetene skulle endre seg (IFRS 15.104).

2.4.5.3 Presentasjon

Her finner vi et av de sentrale momentene i IFRS 15, nemlig kontraktseiendeler- og forpliktelser. En slik eiendel eller forpliktelse oppstår når en av kontraktspartene har oppfylt sin forpliktelse (IFRS 15.106). Om det blir en eiendel eller forpliktelse, avhenger av forholdet mellom foretakets ytelse og kundens betaling. Dersom et selskap oppfylder én leveringsforpliktelse ved levering av varer, men ikke får betalt før alle leveringsforpliktelsene i kontrakten er oppfylt, vil selskapet ikke ha en ubetinget rett på betaling. Det vil likevel ha en rett til å motta et vederlag fra kunden og har følgelig en kontraktseiendel. En ubetinget rett til betaling foreligger når det bare er tid som hindrer betaling (IFRS 15.108). Dersom kunden oppfylder sitt løfte i kontrakten før selskapet oppfylder sin ytelse, vil selskapet fortsatt ha en forpliktelse til å levere varene, og de har dermed en kontraktsforpliktelse. Dette gjøres gjerne ved at kunden betaler på forhånd.

Begrepene kontraktseiendel- og forpliktelse er ikke obligatorisk å bruke, men det skal gis tilstrekkelige opplysninger til at regnskapsbrukere kan skille mellom fordringer og kontraktseiendeler (IFRS 15.109). IASB angir i forarbeidene at begrepene ikke er obligatorisk å bruke fordi det tidligere har vært benyttet andre begreper i visse bransjer, og disse kan gi noe tilleggsinformasjon (IFRS 15.BC321). Skillet mellom kontraktseiendel og fordring er viktig fordi det sier noe om risikoen når det kommer til selskapets rettigheter i kontrakten (IFRS 15.BC323). Beslutningen om når en leveringsforpliktelse er en kontraktseiendel, kontraktsforpliktelse, fordring eller ikke skal innregnes enda, fremkommer i Figur 2.4. IASB presiserer at fakturering ofte, men ikke nødvendigvis, er ensbetydende med ubetinget rett til betaling (IFRS 15.BC325).



Figur 2.4: Beslutningstre som viser kriteriene for når en leveringsforpliktelse er en kontraktseiendel, kontraktsforpliktelse, kundefordring eller ikke skal regnskapsføres enda.

2.4.5.4 Krav til noteinformasjon

I dette avsnittet vil vi gjøre et dypdykk i notekravene som gis i IFRS 15. Notekravene er gitt fra punkt 110 til 129 i standarden, i tillegg til veiledning gitt i standardens vedlegg B, punkt. 87-89. Denne veiledningen tar for seg disaggregering av inntekt etter IFRS 15.114. Gjennomgangen følger standardens oppbygging for kravene som gjelder noteinformasjon. Kapittelet er derfor delt opp i delkapitlene: «kunde kontrakter», som omfatter IFRS 15.113-122, «vesentlige skjønsmessige vurderinger», som tar for seg IFRS 15.123-126 og «eiendeler innregnet fra kostnadene til å oppnå eller oppfylle en kunde kontrakt», som omfatter IFRS 15.127-129.

IFRS 15.110 forklarer at «målet med opplysningskravene er at et foretak skal gi tilstrekkelige opplysninger til at brukerne av finansregnskapet forstår arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved driftsinntekter og kontantstrømmer som oppstår av kontrakter med kunder». Standarden krever at selskapene selv bestemmer hvilket detaljnivå som er nødvendig for å gi den tilstrekkelige informasjonen, og dermed oppfylle formålet (IFRS 15.111). Vesentlighet er et viktig begrep også for noteopplysninger, og foretakene forventes ikke å opplyse om informasjon som ikke anses som vesentlig eller relevant (Bernhoft, 2017, s. 2).

Videre krever IFRS 15.112 at opplysningskravene i standarden ikke må oppfylles dersom selskapene har gitt opplysningene i samsvar med en annen standard (IFRS 15.112).

Kundekontrakter

Foretak skal opplyse om innregnede driftsinntekter fra kontrakter med kunder, atskilt fra andre inntekter for rapporteringsperioden. Videre skal foretak opplyse om ethvert innregnet tap ved verdifall på alle fordringer i tråd med IFRS 9 og kontraktseiendeler som oppstår i kontakt med kunder, også dette atskilt fra tap på verdifall fra andre kontrakter. Det gjelder imidlertid et unntak dersom disse beløpene er presentert separat i oppstilling over totalresultatet i samsvar med andre standarder (IFRS 15.113).

Disaggregering av inntekter

De innregnede driftsinntektene fra kundekontrakter skal disaggregeres i kategorier som gjenspeiler den påvirkningen de økonomiske faktorene har på størrelse, art og tidspunkt og usikkerhet knyttet til inntekter og kontantstrømmer. IASB forklarte i sine forarbeider at disse disaggregeringene er viktig for å hjelpe brukerne av regnskapet til å forstå sammensetningen av de innregnede inntektene fra kundekontrakter (IFRS 15.BC335). Når driftsinntektene skal disaggregeres, skal veiledningen i B87-89 benyttes (IFRS 15.114). Veiledningen i B87 sier at disaggregeringen av driftsinntektene skal avhenge av fakta og omstendigheter tilknyttet kundekontrakten. Noen selskaper vil oppfylle kravet i 114 ved å benytte én inntektstype ved disaggregering, mens andre selskaper vil måtte benytte seg av flere. En inntektskategori kan for eksempel knytte seg til et geografisk område eller type vare eller tjeneste. Når foretak skal fastslå typen kategori, vil veiledningen i B88 gjelde. Foretaket må ifølge veiledningen vurdere hvordan presentasjon av inntektene blir opplyst om for andre formål. Med dette menes opplysninger og informasjon som er presentert i tillegg til finansregnskapet, som årsrapporter, resultatrapporter eller investorpresentasjoner. Videre vil også de opplysningene som øverste beslutningstaker regelmessig gjennomgår i sin vurdering av driftssegmenters finansielle inntjening være gjeldende, samt opplysninger som likner de overnevnte (IFRS 15.B88).

Selskaper skal opplyse om forholdet mellom de oppdelte driftsinntektene fra nr. 114 og opplysninger om de oppgitte driftsinntektene som gis for hvert enkelt rapporteringspliktig segment, dersom IFRS 8 er benyttet. Differansen mellom kategoriene etter IFRS 15 og IFRS 8 oppstår fordi de to standardene har ulike krav til oppdeling, da segmenter skal deles opp etter hvordan selskapet driftes (IFRS 8.5). En forklaring av forholdet må derfor gis for at regnskapsbrukerne skal ha tilstrekkelig informasjon til å forstå forholdet mellom

opplysningene fra disaggregeringen av driftsinntektene etter IFRS 15 og segmentinndelingen etter IFRS 8 (IFRS 15.115).

IASB skriver i sine forarbeider at et foretak ikke trenger å gi opplysninger om disaggregerte inntekter dersom informasjonen i segmentinndelingen oppfylder kravene som er spesifisert i IFRS 15.114 og inndelingene av segmenter baserer seg på innregning- og målekravene i IFRS 15. De poengterer likevel at segmentinndelingene ikke alltid gir regnskapsbrukerne tilstrekkelig med informasjon for å forstå sammensetningen av inntekter som er innregnet i perioden (IFRS 15.BC340).

Kontraktbalanser

Dersom fordringer, kontraktseiendeler og -forpliktelser fra kundekontrakter ikke er presentert eller opplyst om separat på en annen måte, skal foretaket opplyse om åpnings- og sluttsaldoen for disse. Dersom selskapet har driftsinntekter som var inkludert i åpningsbalansen for kontraktsforpliktelser, men som er blitt innregnet i løpet av perioden, er selskapet også pliktig til å opplyse om dette (IFRS 15.116b). Dette gjelder også for innregnede driftsinntekter i rapporteringsperioden fra oppfylte, eller delvis oppfylte leveringsforpliktelser fra tidligere perioder. Dette kan for eksempel gjelde endringer i transaksjonsprisen (IFRS 15.116c). IASB poengterer i sine forarbeid at denne opplysningen ikke forventes dersom beløpene er uvesentlige, i samsvar med generelle vesentlighetskrav (IFRS 15.BC347).

Selskaper er også pliktig til å forklare sammenhengen mellom tidspunkt for oppfyllelse av deres leveringsforpliktelser, det normale tidspunktet for betaling, samt hvordan disse faktorene påvirker saldoene for kontraktseiendelen og kontraktsforpliktelsen (IFRS 15.117). Dette er videre forklart under «leveringsforpliktelser» nedenfor. En forklaring skal også gis ved vesentlige endringer i saldoene for kontraktseiendelen og kontraktsforpliktelsen i rapporteringsperioden. Forklaringen skal bestå av både kvalitative og kvantitative opplysninger (IFRS 15.118).

Leveringsforpliktelser

Når det gjelder steg 2 i femstegsmodellen, skal det gis opplysninger om flere momenter ved leveringsforpliktelser (IFRS 15.119). Standarden angir en ikke-uttømmende liste på fem punkter det skal opplyses om. Det første er en beskrivelse av når selskapet vanligvis oppfylder sine leveringsforpliktelser. Det andre sier at de vesentlige betalingsvilkårene skal redegjøres

for. Disse vilkårene kan for eksempel være når betaling skal skje, om det foreligger variable vederlag eller om det foreligger et finansieringselement i kontrakten (IFRS 15.119b). Videre skal det gis opplysninger om arten av varer eller tjenester som er avtalt i kundekontraktene, med vekt på de leveringsforpliktelsene hvor foretaket skal sørge for at en tredjepart overfører disse varene eller tjenestene. Dette er tilfeller hvor foretaket opptrer som en agent, og egentlig bare formidler andres varer eller tjenester (IFRS 15.119c). En grundig veiledning til vurderingen av om et foretak opptrer som prinsipal eller agent finnes i IFRS 15.B34. Et fjerde krav til opplysning er at selskapet skal gi en beskrivelse av forpliktelser ved tilbakebetaling, tilbakelevering eller forpliktelser som likner (IFRS 15.119d). Avslutningsvis skal det for punkt 119e gis en beskrivelse av typer garantier og tilknyttede forpliktelser.

Transaksjonspris som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser

Når det kommer til de gjenstående leveringsforpliktelsene, så skal foretak opplyse om transaksjonsprisen på uoppfylte (eller delvis uoppfylte) leveringsforpliktelser på slutten av hver periode. Videre må foretak gi en redegjørelse for når det forventes at dette beløpet blir innregnet som en driftsinntekt, dette kan gjøres ved hjelp av kvalitative opplysninger eller kvantitative opplysninger (IFRS 15.120). IASB presiserer i sine forarbeider til standarden at begrunnelsen for at det ikke eksplisitt kreves kvantitative opplysninger var basert på en kost-nytte-vurdering (IFRS 15.BC357). Opplysningskravene i punkt 120 kan selskapene i praksis slippe, dersom ett av to følgende vilkår er oppfylt: (a) kontrakten til leveringsforpliktelsen har en opprinnelig forventet løpetid på ett år eller mindre, eller (b) selskapet innregner driftsinntekter fra oppfyllelsen av leveringsforpliktelsen i tråd med B16 (IFRS 15.121). I følge B16 kan beløpet som selskapet har rett til å fakturere, i praksis innregnes som driftsinntekt dersom foretaket har rett til vederlag fra en kunde, som direkte tilsvarer verdien av ytelsen kunden har mottatt (IFRS 15.B16). Dersom dette praktiske unntaket er benyttet, må selskapet gi en kvalitativ beskrivelse av anvendelsen (IFRS 15.122).

Vesentlige skjønsmessige vurderinger

Foretak skal gi opplysninger om vurderinger og endringer av vurderingene som gjøres, og som i vesentlig grad påvirker driftsinntekter fra kundekontrakter, når det kommer til fastsettelse av størrelse og tidspunkt. Dette inkluderer spesielt en redegjørelse for (a) leveringsforpliktelsenes tidspunkt for oppfyllelse, og (b) transaksjonsprisen og de beløpene som er fordelt på leveringsforpliktelsene (IFRS 15.123). Dette er videre utdypet nedenfor.

Fastsettelse av tidfestingen for oppfyllelse av leveringsforpliktelse

Når det gjelder leveringsforpliktelser som oppfylles over tid, skal selskapene opplyse om metodene som er anvendt for å innregne driftsinntekter, samt gi en forklaring på hvorfor metodene gjenspeiler overføringen av varer og tjenester på en troverdig måte (IFRS 15.124). Når det dreier seg om leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt, skal foretak gi opplysninger om viktige vurderinger som er foretatt ved bedømmelsen for når kunden oppnår kontroll over avtalte varer eller tjenester (IFRS 15.125).

Fastsettelse av transaksjonsprisen og beløpene allokert til leveringsforpliktelsene

Ved fastsettelse av transaksjonspris og de allokerte beløpene til leveringsforpliktelsene, skal foretak opplyse om metoder, inndata og forutsetninger som er benyttet ved fastsettelse av transaksjonsprisen. Dette vil blant annet gjelde estimering av variabelt vederlag, vederlagets justering for virkning av tidsverdien av penger og måling av vederlag som ikke er kontant. Selskaper skal også opplyse om andre metoder, inndata og forutsetninger som er benyttet ved fastsettelse av transaksjonsprisen (IFRS 15.126a). Videre skal selskaper for det første opplyse om metoder, inndata og forutsetninger benyttet ved vurdering av om et estimat av variabelt vederlag er begrenset og for det andre om fordeling av transaksjonsprisen, dersom dette er relevant. Det kan være blant annet estimering av den frittstående salgsprisen for varer og tjenester som er avtalt, eller fordeling av rabatter og variable vederlag på bestemte deler av kontrakten (IFRS 15.126b-c). Avslutningsvis skal det opplyses om de metodene som eventuelt er anvendt ved måling av forpliktelser ved tilbakelevering, tilbakebetaling og andre slike forpliktelser (IFRS 15.126d).

Eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt.

Ved fastsettelse av beløpet for utgifter påløpt for å oppnå eller oppfylle en kundekontrakt, skal foretakene opplyse om de vurderingene som er gjort. Dette skal gjøres i samsvar med nr. 91 og 95, som tidligere redegjort for. Videre skal også metoden benyttet ved fastsettelse av avskrivning av balanseførte størrelser opplyses om for hver rapporteringsperiode (IFRS 15.127). Angående eiendelene som er innregnet fra disse påløpte utgiftene, krever standarden at sluttsaldoene for hver hovedkategori av eiendeler blir opplyst om. Videre stiller standarden krav om at foretakene opplyser om avskrivninger og eventuelle tap ved verdifall som i løpet av rapporteringsperioden er innregnet (IFRS 15.128).

Redegjøre for praktiske unntaksregler

Som nevnt åpner standarden for enkelte, praktiske unntaksregler i nr. 63 og 94. Dersom disse blir benyttet, krever standarden at foretakene opplyser om dette.

2.5 Lovgivning

I visse tilfeller vil landenes lovgivning være førende for hvordan selskapene skal anvende IFRS. For eksempel angir IFRS 15.37 at selskapet skal ta hensyn til all lovgivning i vurderingen av om de har en håndhevbar rett til betaling ved vurdering av IFR 15.35c.

For de norske selskapene krever norsk lovgivning at overtakelse av boliger skjer ved overtakelsesforretning (Bustadoppføringslova, 1997, § 14 første ledd). Videre sier lovens tredje ledd bokstav d at det først er ved en slik overtakelsesforretning at entreprenør får krav på sluttoppgjør (Bustadoppføringslova, 1997, § 14 tredje ledd bokstav d). For svenske selskaper gjelder det tilsvarende regler (Konsumenttjenstlagen, 1985, § 41 annet ledd). Dette er dermed et tilfelle hvor nasjonal lovgivning kan trumfe hensikten med IFRS om en sammenlignbar regnskapsføring på tvers av landegrensene (Europalov, 2011).

Videre skal det i IFRS 15.119e opplyses om garantier. Her vil også lovverket i de respektive landene være relevant, fordi de oppstiller krav om at boligutviklere skal stille garanti for nybygg i et visst antall år etter overlevering. I Norge er det krav om garantistillelse for eventuelle reklamasjoner i 5 år og i Sverige gjelder det en lovpålagt garantiperiode på 10 år (Bustadoppføringslova, 1997, § 12 tredje ledd; Jordabalken, 1970, kap. 4 § 19 bokstav b). Danmark har en annen modell ved at det må tegnes en byggeskadeforsikring av byggherre, og garantistillelsen gjøres dermed av en ekstern tredjepart (Byggeloven, 1998, § 25 A). Forsikringsperioden varer her i 10 år.

2.6 Tilstrekkelig informasjon

Vi skal i oppgaven vurdere om det gis tilstrekkelig noteinformasjon. En forståelse for begrepet tilstrekkelig er dermed helt grunnleggende for analysens utgangspunkt. Først må vi stadfeste *hvem* noteopplysningene skal være tilstrekkelig for. Deretter må vi se på *hva* som anses tilstrekkelig for disse brukerne.

2.6.1 Regnskapsbrukerne og deres informasjonsbehov

Det finnes mange potensielle regnskapsbrukere, for eksempel analytikere, aksjonærer, kreditorer, leverandører, kunder, offentlige myndigheter og eksterne organisasjoner.

Primærbrukerne av et regnskap utarbeidet etter IFRS er imidlertid angitt av det konseptuelle rammeverket punkt 1.5 til å være eksisterende og potensielle investorer, långivere og andre kreditorer.

Aksjonærer har gjerne til hensikt å maksimere sin avkastning på investert egenkapital, i tråd med Milton Friedmans teorier fra 1970. Nyere studier peker imidlertid i retning av at også andre elementer, som klima og miljø, etikk og likestilling blir stadig viktigere også for aksjonærene (Kvaløy, 2019). Dette gjør at de kan ha et behov for informasjon som kan *kontrollere* at dette gjøres i tråd med egne forventninger til hvordan ledelsen styrer selskapet. Sentralt etter Friedmans syn er derfor informasjon om inntektenes størrelse og tidfesting, mens særlig arten av inntektene vil være viktig for å kunne ta stilling til inntektens etiske og miljømessige side.

Långivere og andre kreditorer har, i motsetning til aksjonærene, som regel en fast, mulig avkastning (CFI, 2022). De vil imidlertid benytte regnskapet til å minimere risikoen for tap på utestående beløp, ved å kontrollere at foretaket holder seg innenfor de forutsetningene som ble anslått eller avtalt for låneavtalen (O'Donnell et. al., 2020). Ved å ha en grad av kontroll på foretakets økonomiske situasjon og stilling, vil kreditorene kunne iverksette tiltak for å begrense eventuelle tap. Dette gjelder både historisk og etter at lånekontrakten er inngått. Historisk dårlige økonomiske resultater gjør at kreditor sikrer seg ved å innkalkulere en høyere kredittrisiko. For etterfølgende perioder sikrer de seg ved å kontrollere at resultatene stemmer overens med det som ble lagt til grunn for låneavtalen (O'Donnell et. al., 2020).. Eksempel på dette kan være covenantskrav som kontinuerlig blir fulgt opp og tiltak iverksatt ved brudd. Informasjonsbehovet deres vil derfor utgjøre de opplysningene de trenger for å kunne gjøre disse vurderingene med tilstrekkelig grad av sikkerhet.

2.6.2 Tilstrekkelighet

Etter det konseptuelle rammeverket til IFRS er *formålet* med den finansielle rapporteringen at de nevnte brukerne skal få informasjon som er nyttig i beslutningstakingen knyttet til deres bruk av (økonomiske) ressurser til den rapporterende virksomheten (CF 1.2). Det er med andre

ord ikke avgrenset eksplisitt hvor mye informasjon som skal gis i det konseptuelle rammeverket, bare at den skal være nyttig. Tilstrekkelig noteinformasjon må dermed være den informasjonen som gjør regnskapsbrukerne i stand til å fatte sine beslutninger på et korrekt grunnlag, og at beslutningen ikke ville vært annerledes dersom det var gitt mer eller annerledes informasjon.

Med et perspektiv fra standardens side er det strengt tatt ikke regnskapsbrukerne som bestemmer hva som anses tilstrekkelig, men heller IASB som fastsetter kravene til noteinformasjon i sin utarbeidelse av standarden. Likevel må det presiseres at samtlige regnskapsbrukere kan komme med sine innspill gjennom høringsrunder under utarbeidelse av standardene (IFRS Foundation, u.å.-c). IASB nevner regnskapsbrukernes ønsker og behov flere steder i forarbeidene til IFRS 15, for eksempel skriver de at notekrav om kontraktsbalanser er inkludert fordi det ble etterspurt av regnskapsbrukere (IFRS 15.BC.341). Som følge av dette legger vi i denne oppgaven til grunn en tolkning som sier at kravene til noteinformasjon i IFRS 15 implisitt angir hva som er tilstrekkelig informasjon for regnskapsbrukerne. Følger selskapene standardens rapporteringskrav, anser vi dem dermed til å gi tilstrekkelig med noteopplysninger.

Vi legger altså til grunn at de noteopplysningene som kreves etter IFRS 15 er tilstrekkelige for regnskapsbrukerne. En konsekvens av dette er at vi anser en fullverdig etterlevelse av notekravene i standarden å være tilfredsstillende for å gi tilstrekkelige opplysninger om selskapets inntekter. Det kan imidlertid diskuteres om disse notekravene faktisk tilfredsstiller regnskapsbrukernes informasjonsbehov, for eksempel fordi det ligger en kost/nytte-vurdering til grunn for notekravene (IFRS 15.BC357). En slik diskusjon vil gå utover oppgavens hensikt, og problemstillingen drøftes derfor ikke videre.

3. Tidligere forskning

Vi har funnet begrenset med tidligere forskning vedrørende om notekravene i IFRS-standardene etterleves i tilstrekkelig grad, noe som også bekreftes av studiene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020). Disse studiene vil bli forklart i kapittelet. Noen tidligere studier finnes det imidlertid. I det følgende vil vi kort trekke frem de mest sentrale publikasjonene som har sett på noteopplysninger som er gitt etter IFRS-standarder.

Ahmed et al. (2013) gjorde en metastudie hvor de så på implementasjonseffektene av hele IFRS. Konklusjonen deres var at kvaliteten på regnskapene ble bedre, noe som igjen har ført til mer effektive kapitalmarkeder. Tsalavoutas og Evans (2010) studerte noteopplysningene til 238 greske børsnoterte selskaper, og fant at grad av etterlevelse påvirket verdi og inntjening for aksjonærene, og at regnskapskvaliteten økte betraktelig under IFRS, spesielt for selskaper som ikke hadde revisor fra de fire store revisjonsselskapene. Videre publiserte Tsalavoutas (2011) en undersøkelse av noteopplysningene til greske selskaper for regnskapsåret 2005, som var første året med IFRS. Han fikk bekreftet en hypotese om relativt lav grad av etterlevelse og en høy variasjon blant selskapene i utvalget like etter implementering. Parallellene kan trekkes til implementering av nye standarder, og etterlevelsen av nye notekrav, som tilfellet vil være for IFRS 15.

Det er imidlertid også gjort undersøkelser på standard-nivå. I 2012 undersøkte Glaum et al. etterlevelsen av IFRS 3 og IAS 36 for 17 europeiske land, hvor de så på faktorer som kunne forklare forskjellen i rapportering på selskaps- og landsnivå. Noen av faktorene de fant, var grad av erfaring med IFRS og størrelse på goodwill og revisjonsselskap på selskapsnivå. Forskjeller mellom ulike land kunne blant annet forklares med størrelsen på aksjemarkedet og makten til tilsynsmyndighetene i landet. Verriest et al. (2011) så på betydningen en sterk eierstyring hadde for de valgene som ble tatt ved implementeringen av IFRS i 2005, spesielt med hensyn til IAS 39. De fant at en «bedre» eierstyring gjorde at selskapene gav mer noteinformasjon og gjorde mindre opportunistiske vurderinger etter IAS 39.

Noe forskning er også gjort på noteopplysningene knyttet til IFRS 15, og denne vil bli grundigere redegjort for under. Generelt er inntrykket at det er et stort fokus og mye publikasjoner i årene fra vedtak og frem til like etter standarden ble implementert. Dette gjelder

spesielt for de store kompetansehusene innen regnskapsfaget, hvor det er publisert en rekke artikler om implementering og konsekvenser av IFRS 15.

Videre i dette kapittelet vil vi presentere tidligere forskning innen IFRS 15, og ulike kontrollorgans observasjoner i deres kontroll av selskaper. Kontrollene har fokus på om selskapene de undersøker oppfyller notekravene til standarden, og vi vil presentere de viktigste funnene som blir gjort i disse kontrollene. Vi vil også redegjøre for flere relevante studier gjort av academia og de fire store revisjonsselskapene. Den tidligere forskningen det vises til er knyttet til ulike bransjer, samt ulike geografiske områder.

3.1 Finanstilsynet i Norge

Finanstilsynet i Norge har gjennomført flere kontroller av noteopplysninger og presentasjon etter IFRS 15. De har sett på avlagte årsregnskap pr 31.12.2018 av noterte foretak. Dette har blitt gjennomført med formål om å observere om foretakene overholder kravene til noteopplysninger og presentasjon i IFRS 15 (Finanstilsynet, 2019, s. 3). Observasjonene Finanstilsynet har funnet er blant annet at enkelte beskrivelser foretakene gir av regnskapsprinsippene ikke gir nok informasjon til at regnskapsbrukeren kan forstå hvordan driftsinntekter fra kontrakter med kunder blir innregnet og målt (Finanstilsynet, 2019, s. 4). Finanstilsynet har også merket seg at regnskapsprinsippene ikke var tilstrekkelig foretaksspesifikke (Finanstilsynet, 2019, s. 4). Dette strider med standardens krav om at regnskapsbrukerne skal få informasjon slik at de forstår arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved driftsinntekter og kontantstrømmer som oppstår av kontrakter med kunder (IFRS 15.110).

Videre observeres det at opplysninger om driftsinntekter fra kontrakt med kunder i noen tilfeller var ustrukturerte, noe som gjorde forståelsen vanskeligere (Finanstilsynet, 2019, s. 5). Finanstilsynet kom med en anbefaling om å strukturere dette bedre, ettersom standarden krever detaljerte og omfattende noteopplysninger. Det vil være enklere å forstå opplysningene dersom opplysningene gis for hver enkelt leveringsforpliktelse.

Enkelte selskaper bruker fremdeles uttrykk fra tidligere standarder (Finanstilsynet, 2019, s. 5). For eksempel benyttes «virkelig verdi» når det er snakk om fordeling av transaksjonsprisen. Denne bruken av terminologi oppfordrer Finanstilsynet selskapene til å forbedre, slik at

kommunikasjonen og presentasjonen blir tydeligere og sikrere. For uklart eller vagt språk kan bli ansett som forsøk på å tildekke informasjon.

I dette delkapittelet vil vi videre forklare observasjonene Finanstilsynet gjorde gjennom kontrollen. Kapitlene er derfor delt inn to i hovedtemaer som fremkommer av notekravene i IFRS 15, disse er 1) kundekontrakter og 2) vesentlig skjønsmessige vurderinger. Dette for å gi leseren en bedre oversikt i teksten.

3.1.1 Kundekontrakter

Observasjonene Finanstilsynet (2019) gjorde når det kommer til disaggregering av driftsinntekter, var at «litt over halvparten» av selskapene presenterte en oppdeling i henhold til kravene i IFRS 15.114 (s. 12). Standardens punkt 115 krever at foretakene gir tilstrekkelig informasjon til at brukerne kan forstå forholdet mellom de oppdelte driftsinntektene og driftsinntektene som gis for hvert enkelt segment. Her konstaterte Finanstilsynet (2019) at halvparten av foretakene ikke gav tilstrekkelige opplysninger (s. 12). Det var flere tilfeller hvor foretakene forklarte forholdet mellom de oppdelte driftsinntektene for type vare eller tjeneste og segmentene, men unnlot å gi forklaring vedrørende forholdet mellom de oppdelte driftsinntektene for geografiske områder og hvert segment (Finanstilsynet, 2019, s. 12). Finanstilsynet påpeker at de i praksis har observert bruken av matriser for å gi disse opplysningene, noe de anser som en god tilnærming for å gi regnskapsbrukerne tilstrekkelig med informasjon (Finanstilsynet, 2019, s. 12).

3.1.1.1 Kontraktsbalanser

Finanstilsynet forventer at selskapene forbedrer sine noteopplysninger om fordringer, kontraktseiendeler- og forpliktelser (Finanstilsynet, 2019, s. 10). De poengterer også at selv om standarden ikke eksplisitt krever bruken av begrepene «kontraktseiendel» og «kontraktsforpliktelse» er det viktig at brukerne kan forstå hvilke linjer i balanseoppstillingen som omhandler fordringer, kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelsene (Finanstilsynet, 2019, s. 10).

Foretakene skal opplyse om vesentlige endringer i saldoene for kontraktseiendelen og kontraktsforpliktelsen, dette var det enkelte foretak som ikke gav noteopplysninger om (Finanstilsynet, 2019, s. 10). Det var også foretak som kun oppga standardiserte beskrivelser på sine vesentlige endringer. Finanstilsynet mener endringene lettere kan forstås dersom

foretakene oppstiller en tabell som avstemmer utgående og inngående balanse, i tillegg til forklaringer på avstemmingspostene (Finanstilsynet, 2019, s. 10).

Vedrørende kontraktseiendeler merker Finanstilsynet seg at flere foretak informerer om at kontraktseiendeler blir overført til fordringer ved fakturering (Finanstilsynet, 2019, s. 10). Finanstilsynet stiller spørsmål ved om fakturering gjør at retten til vederlag blir ubetinget. Finanstilsynet mener foretakene bør gi en bedre forklaring på hvorfor beløpene gir en betinget rett til vederlag. Det er viktig at brukerne forstår denne sammenhengen (Finanstilsynet, 2019, s. 10).

Videre stiller standardens punkt 116b krav om at selskapene skal opplyse om driftsinntekter som er blitt innregnet i perioden, men som i starten av perioden var inkludert som en kontraktsforpliktelse (IFRS 15.116b). Det var enkelte selskaper som ikke hadde opplyst om dette. Videre var det ingen av foretakene i kontrollen til Finanstilsynet som opplyste om driftsinntekter innregnet i regnskapsåret fra tidligere års oppfylte leveringsforpliktelser. Dette poengterer Finanstilsynet at kan være uvesentlig for flere selskap, men at de anser det relevant for noen av foretakene (Finanstilsynet, 2019, s. 11).

3.1.1.2 Leveringsforpliktelser

Finanstilsynet observerer at få foretak opplyser om alt IFRS 15.119 krever. Det er blant annet mangler på foretaksspesifikke noteopplysninger om arten av avtalte varer eller tjenester, og det var også flere som oppga mangelfulle beskrivelser av dette. Det er også flere foretak som ikke gir tilstrekkelig med informasjon for at brukerne kan forstå de ulike leveringsforpliktelsene et selskap har, eller om kontraktene deres inneholder flere leveringsforpliktelser (Finanstilsynet, 2019, s. 6).

Finanstilsynet (2019) har også gjort observasjoner når det kommer til oppfyllelse av leveringsforpliktelser. Standarden krever at selskaper skal gjøre seg opp en mening om leveringsforpliktelsen skal oppfylles over tid eller på et bestemt tidspunkt, og denne avgjørelsen skal foretakene ta ved kontraktsinngåelsen (IFRS 15.32). Videre er foretakene pliktig til å opplyse om når de vanligvis oppfyller sine leveringsforpliktelser (IFRS 15.119a). Dette oppfylte de fleste av selskapene, men enkelte opplyste ikke om *hvorfor* de kunne innregne driftsinntekter fra kunder over tid (Finanstilsynet, 2019, s. 9). Det var også enkelte foretak som ikke gav disse opplysningene for samtlige leveringsforpliktelser. Finanstilsynet

presiserer også at det er viktig at foretakene strukturerer opplysningene, slik at regnskapsbrukerne kan forstå hvordan hver leveringsforpliktelse er oppfylt (Finanstilsynet, 2019, s. 9).

3.1.1.3 Transaksjonspris fordelt på gjenstående leveringsforpliktelser

Angående noteopplysninger om transaksjonspris fordelt på gjenstående leveringsforpliktelser, mente Finanstilsynet at få foretak gav alle opplysningene for å oppfylle kravet i IFRS 15.120 (Finanstilsynet, 2019, s. 13). Videre observerte Finanstilsynet at enkelte foretak opplyste om transaksjonsprisen fordelt på gjenstående leveringsforpliktelser, men unnlot å forklare når foretaket forventet å innregne beløpet som driftsinntekt. De unnlot også å forklare om et eventuelt vederlag fra kontrakter med kunder ikke inngikk i transaksjonsprisen. Det var også selskaper som ikke opplyste om transaksjonspris fordelt på gjenstående leveringsforpliktelser, selv om Finanstilsynet anså det som relevant for selskapets bransje (Finanstilsynet, 2019, s. 13). Finanstilsynet forventer at selskapene forbedrer sine noteopplysninger på dette området, ettersom at dette er viktig for forståelsen til brukerne (Finanstilsynet, 2019, s. 14).

3.1.2 Vesentlige vurderinger ved anvendelse av standarden

Noen få foretak opplyste ikke om type metode som ble anvendt for å måle progresjon for leveringsforpliktelsene over tid, noe som IFRS 15.124a stiller krav om. Når det kommer til IFRS 15.124b, var det kun et par selskaper som oppfylte disse notekravene, nemlig hvorfor den valgte metoden var benyttet, og hvorfor den gir et troverdig bilde av hvordan varer og tjenester overføres (Finanstilsynet, 2019, s. 9). Finanstilsynet observerer også at enkelte selskaper benytter den praktiske løsningen i IFRS 15.B16 basert på IFRS 15.124a, men at selskapene ikke opplyser om at den praktiske løsningen er benyttet. Finanstilsynet presiserer at det er viktig at brukerne kan forstå metoden som er anvendt ved progresjonsmåling, ettersom det kan påvirke tidspunktet for innregning (Finanstilsynet, 2019, s. 9).

3.1.2.1 Fastsettelse av transaksjonspris

Finanstilsynet har også observert mangler når det kommer til fastsettelse av transaksjonspris (Finanstilsynet, 2019, s. 7). De har bemerket at flere foretak gir enkelte opplysninger om variabelt vederlag i regnskapsprinsippene, men også her er det flere som ikke oppgir foretaksspesifikke opplysninger. Vedrørende opplysningene som er knyttet til fastsettelse av variabelt vederlag, har Finanstilsynet gjort en observasjon om at disse ofte blir oppgitt i generell karakter, som gjør at kravene etter IFRS 15.126a og 15.126b i flere tilfeller ikke ble oppfylt

(Finanstilsynet, 2019, s. 7). Noen foretak gav opplysninger om metodene og inndataene som var blitt benyttet, mens svært få foretak gav opplysninger utover en standardisert beskrivelse om vurderingen av begrensning av estimater av variable vederlag. Finanstilsynet observerte også at det var enkelte selskaper som ikke gav opplysninger om når betaling vanligvis skjer. Videre var det flere selskaper som ikke opplyste om at de benyttet de praktiske løsningene i IFRS 15.63 eller 15.94, for Finanstilsynet antar at flere foretak benytter disse, men uten å ha opplyst om dette i samsvar med kravet etter IFRS 15.129 (Finanstilsynet, 2019, s. 7).

Når det kommer til fordeling av transaksjonsprisen, har Finanstilsynet bemerket at flere selskaper ikke omtaler dette, selv om det synes å være relevant (Finanstilsynet, 2019, s. 8). Enkelte selskaper har kun gitt en standardisert beskrivelse om hvordan fordelingen var gjort, men de fleste omtalte ikke fordelingen av variabelt vederlag eller rabatter. Finanstilsynet opplevde i tillegg at det i flere årsregnskap var vanskelig å forstå hvordan transaksjonsprisen var fordelt. Finanstilsynet noterte også at det var færre enn forventet som anså fordeling som en viktig vurdering, og bare noen få gav tilstrekkelig opplysninger i samsvar med IFRS 15.126c (Finanstilsynet, 2019, s. 8). Finanstilsynet utførte også en kontroll året etter, for regnskapsåret 2019.

3.1.3 Oppfølgingskontroll av regnskapsåret 2019 og kontroll av Solon Eiendom

Finanstilsynet utførte en kontroll av 10 selskap. Tre av selskapene var også inkludert i kontrollen av regnskapsåret 2018. I rapporten understreker de igjen at det foreligger et forbedringspotensial. Observasjonene gjort i 2019, sammenfaller for det meste med 2018-kontrollen (Finanstilsynet, 2020b, s. 3). Mangelfull rapportering på IFRS 15.119 var en av de viktigste observasjonene som Finanstilsynet fant. Enkelte foretak oppga ikke nok informasjon til å gi brukeren tilstrekkelig med kunnskap for å forstå leveringsforpliktelsene til foretaket (Finanstilsynet, 2020b, s. 4).

En annen observasjon, som er sammenfallende med 2018-rapporten, er at foretakene i flere tilfeller kunne beskrevet regnskapsprinsippene tydeligere. Finanstilsynet har observert at det i flere tilfeller ikke er blitt gitt god nok informasjon til at brukere er i stand til å forstå hvordan foretakene har innregnet og målt inntektene fra kontrakter med kunder (Finanstilsynet, 2020b, s. 4).

Vi ser dermed at Finanstilsynets undersøkelser viser at det har vært åpenbare utfordringer knyttet til etterlevelsen av de nye og strengere notekravene som følge av at IFRS 15 erstattet tidligere standarder, og det var et vesentlig forbedringspotensial for flere av notekravene. Vi understreker også at dette er rapporter fra de to første regnskapsårene etter implementering av standarden og dermed ment til å sette presedens og veilede fremtidige utarbeidelser av noteopplysninger etter IFRS 15. Rapportene kan dermed sees på som et verktøy for en bedre rapportering.

Finanstilsynet har også utført en kontroll av noteopplysningene om inntektsføring for Solon Eiendom sitt årsregnskap for 2019. Her påpekte Finanstilsynet (2020a) at opplysningene som Solon gav for IFRS 15.127-128 var mangelfulle (s. 11). Finanstilsynet (2020a) stilte likevel spørsmål til foretaket om opplysningene var relevante for foretaket, og Solon Eiendom svarer at de er enige i at det foreligger mangler ved selskapets rapportering på punkt 127-128 (s. 11). Året etter, i årsregnskapet for 2020, opplyste Solon Eiendom om et salgshonorar knyttet til eiendomsmegler, noe selskapet presenterte som marginale utgifter knyttet til oppnåelse av kontrakt, innregnet som en del av konsernets varelager (Solon Eiendom, 2020, s. 33).

3.2 FRC sin vurdering

Financial Reporting Council (FRC) er et organ som regulerer revisorer, regnskapsførere og aktuarer i Storbritannia (FRC, u.å). Arbeidet er rettet mot regnskapsbrukerne, og disse skal kunne stole på selskapsrapporter og revisjon (FRC, u.å). FRC publiserte i september 2020 en gjennomgang av rapportering etter IFRS 15, hvor de identifiserte områder hvor selskapene måtte forbedre rapporteringen sin. Dette var den tredje gjennomgangen FRC gjør av IFRS 15, likevel poengterer FRC at flere foretak ikke oppfylte kvalitetsterskelen som forventes av standarden (Boyack, 2020).

Gjennomgangen av rapporteringen etter IFRS 15 ble gjort ved å se på 50 selskaper i ulike industrier som var notert på børsen i London som en del av FTSE-indeksen eller AIM-markedet. FRC påpeker områder de forventer vil forbedres. Det inkluderer blant annet at foretakene må gi klarere beskrivelser av leveringsforpliktelser og tidspunkter for inntektsføring (Boyack, 2020). Videre forventer de en forbedring på foretakenes rapportering av kontraktsbalanser, både i form av å identifisere disse og forklare betydelige bevegelser i foretakenes kontraktsbalanser. FRC påpeker også oppdeling av driftsinntekter som et

forbedringsområde fordi de ønsker at det i større grad blir sikret konsistens mellom inntektsrelatert informasjon i årsrapporten og informasjon i regnskapet. Et siste punkt som FRC forventes utbedres er typene av eventuelle variable vederlag som eksisterer i kontrakt med kunder, samt hvordan disse estimeres og begrenses (Boyack, 2020). Vi vil videre presentere FRC sine fokusområder litt mer detaljert, og kommentere hvorfor det knytter seg problemer til disse områdene.

Det første problemområdet som påpekes er usikkerhet i presentasjon av leveringsforpliktelser. Flere selskaper presenterer ikke når leveringsforpliktelsene oppfylles, og dermed vil ikke regnskapsbrukeren forstå når driftsinntekten innregnes (FRC, 2020, s. 3). En tredjedel av utvalget som FRC undersøker opplyser ikke tilstrekkelig om sine leveringsforpliktelser. Videre var det en femtedel av selskapene som ikke opplyste tilstrekkelig om når de forventet at leveringsforpliktelsene ville bli oppfylt, slik som IFRS 15.120 krever (FRC, 2020, s. 5). FRC har listet opp eksempler på hva de anser som svake beskrivelser, som dermed ikke oppfyller notekravene. Et eksempel er: «inntekter fra salg av produkt X og produkt Y innregnes når kontroll er overført til kunden» (FRC, 2020, s. 5, vår oversettelse). FRC trekker også frem et eksempel på en forklaring de anser som tilstrekkelig: «Inntekt innregnes når leveringsforpliktelsene til selskapet er oppfylt, altså når kontroll overføres til kunden. Kunden oppnår kontroll når de har fått levert og har blitt mottatt på deres premisser eller blitt gjort tilgjengelig for henting, avhengig av de individuelle kundekontraktene» (FRC, 2020, s. 5, vår oversettelse).

Videre viser FRC til at det også er svakheter knyttet til innregning over tid, ettersom at flere selskaper ikke opplyser om metoden som benyttes til å beregne beløpet som skal innregnes. Hovedproblemene var at flere selskaper ikke inkluderte tilstrekkelig bransjespesifikk informasjon for at regnskapsbrukeren forstår hvorfor det er passende med inntektsføring over tid, i motsetning til inntektsføring på et spesifikt tidspunkt. Flere selskaper oppga kun informasjon om den benyttede inndata eller -utdata-metoden, men opplyste ikke noe ut over dette, noe som gjorde at regnskapsbrukerne ikke var i stand til å forstå mønsteret ved inntektsføring, ut over at det inntektsføres over tid (FRC, 2020, s. 6). Det var også noen av selskapene som gav opplysninger ut over metode, men hvor forklaringen ikke var tydelig nok. Et eksempel de trekker frem som ikke oppfyller notekravene er: «Inntekt knyttet til tjenesteytelser er inntektsført ettersom tjenester utføres i tråd med kontraktsvilkårene» (FRC, 2020, s. 6, vår oversettelse). FRC påpeker tre feil ved dette eksempelet: det første er at selskapet

ikke spesifiserer hvilken tjeneste det omhandler, videre er det ikke opplyst om hvilken metode som brukes for å måle fremdrift av de uoppfylte tjenestekontraktene. Et siste problem ved eksempelet er at selskapet refererer til kontraktsvilkår, uten å forklare disse (FRC, 2020, s. 6).

FRC påpeker også problemer rundt variable vederlag, det var mange av selskapene som ikke forklarte metoden de hadde benyttet for å estimere det variable vederlaget, til tross for at mange flere refererte til slike ordninger i årsrapporten, noe som indikerte eksistensen av variabelt vederlag (FRC, 2020, s. 9). FRC forventer at selskapene opplyser tilstrekkelig om bedriftsspesifikk informasjon vedrørende hvordan det variable vederlaget oppstår og hvordan det er estimert og begrenset.

Oppdeling av driftsinntekter er også et problematisk område som FRC peker på. De fleste selskapene som FRC undersøker deler opp driftsinntektene sine etter geografisk område eller type varer eller tjenester. Et av problemene FRC oppdaget rundt oppdeling av driftsinntekter var at flere av selskapene inkluderte forklaringer og analyser om driftsinntekter i årsrapporten, men ikke i regnskapet (FRC, 2020, s. 12). Videre var det flere av selskapene som gav uttrykk for at de økonomiske faktorene ikke var blitt tilstrekkelig vurdert, noe som resulterte i at den nyttige oppdelingen ikke ble oppdaget. Et eksempel var at et selskap i sin årsrapport diskuterte den påvirkningen Covid-19 hadde hatt på selskapets «on-trade salg», men likevel ble ikke driftsinntektene delt inn i «on-trade» og «off-trade»-salg i regnskapet (FRC, 2020, s. 12).

Flertallet av selskapene oppga tilstrekkelig med informasjon vedrørende kontraktsbalanser, og det var også blitt oppgitt gode forklaringer for endringer i kontraktsbalansene gjennom året. Imidlertid var det flere selskaper som oppga kontraktsbalansene enten i balansen eller notene, men som ikke gav ytterligere informasjon om arten av disse saldoene, og heller ikke presenterte de i resultatet (FRC, 2020, s. 13). Et selskap skrev følgende om sine kontraktsbalanser: «ingen inntekt som ble innregnet i løpet av året var inkludert som en kontraktsforpliktelse i starten av perioden». Likevel ble det inkludert en tabell som viste beløp på utsatt inntekt på gjeldende år og tidligere år. FRC påpeker i denne sammenheng på at problemet med denne uttalelsen er at det ikke er noen forklaring på hva den utsatte inntekten relaterer seg til, og hvorfor det ikke utgjør en kontraktsforpliktelse (FRC, 2020, s. 13).

3.3 Finanstilsynet i Danmark

Finanstilsynet i Danmark har foretatt en gjennomgang av årsrapporten for 2018/2019 for Harboe Bryggeri AS. I gjennomgangen uttrykkes det at Finanstilsynet (2021) fant oppdelingen av driftsinntekter etter IFRS 15.114 som ikke tilstrekkelig. Dette ettersom selskapet redegjorde for to forskjellige produktområder i sin årsrapport, men ikke opplyste om de tilsvarende opplysningene i notene. Dette strider mot veiledningen i B89 (Finanstilsynet, 2021).

Det er også blitt foretatt en gjennomgang av SimCorp A/S for årsrapporten 2020. Her fant finanstilsynet at sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene og segmentrapporteringen ikke var tilstrekkelig opplyst (Finanstilsynet, 2022). SimCorp AS uttrykker at standarden ikke spesifikt krever at det gis beløpsmessige størrelser, men at forholdet kan forklares på andre måter. Dette er det danske finanstilsynet enig i, men påpeker likevel at selskapet ikke oppfyller kravet etter IFRS 15.115. Dette ettersom SimCorp AS verken gir beløpsmessige størrelser for å beskrive sammenhengen eller forklarer sammenhengen på andre måter. Det danske finanstilsynet forventer at selskapet i fremtiden opplyser om denne sammenhengen bedre, i tråd med IFRS 15.115 (Finanstilsynet, 2022).

Selv om Finanstilsynet og FRC ikke tok for seg noen av selskapene som er en del av vårt utvalg, var trenden tydelig gjennom de ulike kontrollene. Flere av notekravene var ikke tilstrekkelig oppfylt, og flere av problemområdene ser vi gjentar seg i de ulike kontrollene. Dette til tross for at kontrollene er utført i ulike land og bransjer.

3.4 De fire store revisjonsselskapene

De store kompetansehusene innen regnskapsfaget var tidlig ute med publikasjoner om IFRS 15 (Deloitte, 2014; PwC, 2016; EY, 2016; KPMG 2016). Gjennomgangstemaet for disse artiklene var de forventede effektene standardene ville ha, veiledning til selskapene for implementasjon og behandling av standardens krav og utfordringer knyttet til standarden.

KPMG (2019) fulgte opp med analyser av effektene etter standarden ble gjort gjeldende (s. 2). For regnskapsåret 2018 så de på 69 årsregnskaper fra nederlandske børsnoterte selskaper. De fant at for 87 % av selskapene ble det rapportert at IFRS 15 ikke ville utgjøre noen vesentlig forskjell fra tidligere. De resterende 13 % knyttet seg til selskaper innen telekom, teknologi og

anleggsbransjen. Den største forskjellen fra tidligere ble rapportert av selskapene til å være tidfestingen av inntekter.

Angående noteopplysningene gjorde KPMG (2019) særlig tre interessante funn (s. 5). For det første fant de at 78 % delte driftsinntektene etter geografi, 51 % etter type vare eller tjeneste og 51 % delte etter de samme driftssegmentene som kreves i IFRS 8. For det andre opplyste 65 % av selskapene om hvorvidt de inntektsførte over tid eller på et gitt tidspunkt. Det siste punktet de trakk frem var at det var begrenset rapportering knyttet til andre krav. Dette gjelder for eksempel transaksjonsprisen som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser, saldobalansene til kontraktseiendeler- og forpliktelser, og tilstrekkelig detaljerte redegjørelser knyttet til tidfestingen og beløpet av gjenværende leveringsforpliktelser.

3.5 Akademia

Det finnes også enkelte studier utført av akademia som spesifikt tar for seg noteopplysningene til IFRS 15. Omfanget er imidlertid svært begrenset, men vi har funnet to studier som kan anses relevante. Disse undersøker noteopplysningene gitt etter IFRS 15 for selskaper i henholdsvis Bangladesh og Europa.

I Bangladesh gjorde to Ph.d.-studenter fra universitetet i Dhaka en studie på etterlevelse av notekravene etter IFRS 15 for 88 selskaper som er notert på Dhaka Stock Exchange (Karim og Riya, 2022, s. 301). Selskapene i utvalget var fordelt på 14 bransjer, og de så på noteopplysningene for både 2019 og 2020. Metodikken deres gikk ut på at de utarbeidet en sjekkliste, med et sjekkpunkt for hvert notekrav i standarden, totalt 40 stykker. Deretter innhentet de informasjon for hvert punkt fra årsrapportene, som ble sjekket opp mot disse punktene. Punktene ble delt i totalt tre kategorier: kundekontrakter, vesentlige vurderinger og endringer i vurderinger. Funnene de gjorde pekte blant annet på at det gis tilstrekkelige opplysninger for de fleste selskaper på flere punkter, men at det for andre punkt i standarden var svært mangelfulle opplysninger å oppdrive. IT-bransjen kom dårligst ut, med bare 28 % etterlevelse av notekravene, mens best ut var telekommunikasjonsbransjen med en etterlevelse på 76 %. Dette er særlig interessant ettersom både teknologi- og telekommunikasjonsbransjen, sammen med eiendomsutviklingsbransjen, er blant bransjene som blir ansett til å være mest berørt av IFRS 15 (dib, u.å.-b). I snitt lå etterlevelsen på rundt 50 %. Funnene deres er

oppsummert i Tabell 3.1 under. Konklusjonen deres var at det totalt sett ikke var gjennomført tilstrekkelig etterlevelse blant selskapene i utvalget (Karim og Riya, 2022, s. 309).

Nr.	Punkt i IFRS 15	IFRS 15-referanse	2019	2020
1	Driftsinntekter fra kundekontrakter	113a	77,11 %	96,30 %
	Tap ved verdifall på kundefordringer og kontraktseiendeler	113b	51,06 %	67,74 %
2	Driftsinntekter oppdelt i kategorier	114	75,61 %	94,34 %
3	Forklarer forskjellen mellom segment og driftsinntekter	115	21,88 %	0,00 %
4	Åpnings- og sluttsaldo for fordringer, kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelse	116a	78,05 %	92,59 %
	Innregnede driftsinntekter fra åpningssaldo til kontraktsforpliktelse	116b	72,50 %	88,24 %
	Driftsinntekter fra leveringsforpliktelse oppfylt i tidligere perioder	116c	19,75 %	15,38 %
5	Sammenhengen mellom tidspunkt for betaling og oppfyllelse av leveringsforpliktelse	117	11,84 %	11,76 %
6	Vesentlige endringer i kontraktssaldoene	118	71,95 %	84,91 %
	...som følge av virksomhetssammenslutninger	118a	31,94 %	27,07 %
	...som følge av justeringer av driftsinntekter	118b	13,16 %	18,37 %
	...som følge av verdifall på en kontraktseiendel	118c	34,62 %	47,06 %
	...som følge av endring i tidsrammen før en rett til betaling blir ubetinget	118d	67,50 %	86,27 %
...som følge av endring i tidsrammen for oppfyllelse av leveringsforpliktelse	118e	66,24 %	77,55 %	
7	Beskriver når leveringsforpliktelse vanligvis oppfylles	119a	4,00 %	0,00 %
	Beskriver vesentlige betalingsvilkår	119b	7,14 %	6,25 %
	Beskriver arten av varer og tjenester	119c	5,26 %	0,00 %
	Beskriver forpliktelser ved tilbakelevering, tilbakebetaling eller lignende forpliktelser	119d	14,29 %	10,20 %
	Beskriver typer av garantier og tilknyttede forpliktelser	119e	3,33 %	0,00 %
8	Beløpet på gjenstående uoppfylte leveringsforpliktelse	120a	46,67 %	33,33 %
	Når beløpet i punkt 17 forventes innregnet	120b	51,11 %	52,63 %
	...forklart kvantitativt	120b(i)	50,00 %	55,00 %
	...forklart kvalitativt	120b(ii)	24,00 %	24,00 %
9	Kontrakten har løpetid på mindre enn ett år	121a	71,83 %	92,16 %
	Kontrakten innebærer rett til løpende fakturering	121b	71,43 %	92,00 %
10	Vurderinger som påvirker størrelsen på og tidspunktene til driftsinntektene	123	78,31 %	94,44 %
	Særlig redegjort for tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelse	123a	78,31 %	94,44 %
	Særlig redegjort for transaksjonsprisen og beløp fordelt på leveringsforpliktelse	123b	78,31 %	94,44 %
11	Opplysninger om driftsinntekter innregnet over tid	124	79,52 %	96,30 %
	Metodene som er anvendt for å innregne driftsinntekter over tid	124a	79,52 %	96,30 %
	Hvorfor metodene i nr. 22 gir et troverdig bilde	124b	74,70 %	92,59 %
12	Viktige vurderinger for når kunde oppnår kontroll ved leveringsforpliktelse som oppfylles over tid	125	27,71 %	27,78 %
13	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved fastsettelse av transaksjonspris	126a	3,90 %	5,88 %
	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved vurdering av om et estimat av variabelt vederlag er begrenset	126b	0,00 %	0,00 %
	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved fordeling av transaksjonspris	126c	14,10 %	5,77 %
14	Vurderinger gjort ved fastsettelse av utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av kundekontrakter	127a	67,47 %	79,63 %
	Metoden for avskrivning av balanseførte kontraktskostnader	127b	17,95 %	20,75 %
15	Sluttsaldoene for balanseførte kontraktskostnader	128a	7,23 %	14,81 %
	Avskrivning og tap ved verdifall av balanseført kontraktskostnader	128b	36,36 %	45,28 %

Tabell 3.1: Resultatene til Karim og Riya (2022) fra deres studie av etterlevelsen av notekravene til IFRS 15 blant 88 selskaper notert på Dhaka Stock Exchange (s. 310).

En annen lignende studie ble utført ved Research Unit of Economic and Financial Analysis and Modeling ved Sfax University i Tunisia (Boujelben & Kobbi-Fakhfakh, 2020). De valgte ut 22 årsrapporter fra 9 land for regnskapsåret 2018 for selskaper innen telekom- eller anleggsbransjen. Også de lagde en liste basert på kravene standarden stiller. De kom imidlertid frem til 33 punkter med krav fra standarden, som de så har delt i tre kategorier: «kundecontrakter», «vesentlige skjønsmessige vurderinger» og «kontraktskostnader». Basert på disse punktene gir de poeng etter hvorvidt selskapene etterlever hvert punkt, og også de kan dermed presentere resultatet som en prosentvis etterlevelse per utvalgte vurderingskriterium i standarden. For kategorien kundecontrakter oppsummerer Tabell 3.2 resultatene de kom frem til (Boujelben & Kobbi-Fakhfakh, 2020, s. 12).

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Kundekontrakter	IFRS 15- referanse	Telecom sector		Construction sector	
			N	(%)	N	(%)
<i>Panel A: Kontrakter med kunder</i>						
1	Inntekter innregnet fra kontrakter med kunder er presentert separat fra andre inntekter	§113	11	100	11	100
2	Tap innregnet fra verdifall av kontraktseiendeler		10	90,91	6	54,54
	Inndeling av driftsinntekter		7	63,6	7	63,63
	Kategori av driftsinntekter som er benyttet:					
	– Type vare eller tjeneste		3	27,27		
3	– Tidspunkt for overføring av varene eller tjenestene	§114–115	1	9,09	2	18,18
	– Matrisepresentasjon		3	27,27		
	– Kontraktslengde (korttids- og langtidskontrakter)				1	9,09
	– Markeds- eller kundekategori				4	36,36
<i>Panel B: Kontraktsbalanser</i>						
4	Åpnings- og sluttsaldo til kontraktseiendeler- og forpliktelse		10	90,91	7	63,63
5	Forklaring av sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelsen og tidspunkt for betaling, og hvordan disse faktorene påvirker kontraktsbalansene	§116–118	10	90,91	9	81,81
6	Forklaring av vesentlige endringer i kontraktsbalansene		7	70	4	36,36
<i>Panel C: Leveringsforpliktelse</i>						
7	Beskrivelse av leveringsforpliktelse		11	100	11	100
8	Transaksjonsprisen som er allokert til uoppfylte leveringsforpliktelse ved periodens slutt		9	81,82	8	72,73
9	Kvantitativ eller kvalitativ forklaring på når leveringsforpliktelsene som nevnt i nr. 8 forventes å innregnes	§119–122	7	77,78	6	54,54
10	Praktiske unntak om uoppfylte leveringsforpliktelse ved periodens slutt		4	44,44	0	0

Tabell 3.2: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020) innen kategorien kundekontrakter (s. 12).

Når det gjelder noteopplysninger gitt for «vesentlige skjønsmessige vurderinger» ved anvendelse av IFRS 15, oppsummerer Tabell 3.3 funnene deres (Boujelben & Kobbi-Fakhfakh, 2020, s. 16).

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Vesentlige skjønsmessige vurderinger	IFRS 15- referanse	Telecom sector		Construction sector	
			N	(%)	N	(%)
<i>Panel A: Fastsettelse av tidspunkt for oppfyllelse av leveringsforpliktelser</i>						
1	Tidspunktet for innregning av leveringsforpliktelser		11	100	11	100
2	Leveringsforpliktelser oppfylles bare på et bestemt tidspunkt	§123a	–	–	1	9,09
3	Leveringsforpliktelser oppfylles bare over tid		–	–	4	36,36
4	Leveringsforpliktelser oppfylles både på et bestemt tidspunkt og over tid		11	100	6	54,55
5	Metoden som blir brukt for å innregne driftsinntekter over tid	§124	–	–	8	80
6	Forklaring av hvorfor metoden i nr. 5 gir et troverdig bilde av overføringen av varer og tjenester		11	100	9	90
7	Forklaring på hvorfor en leveringsforpliktelse oppfylles på et bestemt tidspunkt	§125	11	100	7	100
<i>Panel B: Fastsettelse av størrelsen og fordeling av transaksjonsprisen</i>						
8	Vurderingene gjort ved fastsettelse og fordeling av transaksjonsprisen til leveringsforpliktelser	§123b	11	100	9	81,81
9	Metodene, inndata og forutsetninger anvendt ved fordeling av transaksjonspris		9	81,81	4	36,36
10	Variabelt vederlag		3	27,27	4	36,36
11	Finansieringselement	§126	8	72,72	1	9,09
12	Praktisk unntak fra finansieringselement		3	37,5	–	–
13	Rabatter		6	54,55	1	9,09
14	Kontraktsendringer		3	27,27	5	45,45

Tabell 3.3: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020) innen kategorien «vesentlige skjønsmessige vurderinger» (s. 16).

Avslutningsvis har de gitt resultater for eiendeler innregnet fra kontraktskostnader, hvor vi i Tabell 3.4 ser stor forskjell på etterlevelsen i de to sektorene (Boujelben & Kobbi-Fakhfakh, 2020, s. 18).

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Kontraktskostnader	IFRS 15-referanse	Telecom sector		Construction sector	
			N	(%)	N	(%)
1	Kostnader til oppnåelse av kundekontrakter		10	90,91	3	27.27
2	Kostnader til oppfyllelse av kundekontrakter	§127	6	54,55	–	–
3	Avskrivningsmetode for eiendeler fra kontraktskostnader		10	90,91	1	9.09
4	Beløpet som avskrives		4	40	–	–
5	Sluttsaldo fra eiendeler fra kontraktskostnader, inndelt i kategorier	§128	–	–	–	–
6	Praktisk unntak om marginale utgifter knyttet til oppnåelse av en kundekontrakt	§129	8	80	–	–

Tabell 3.4: Resultatene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020) innen kategorien eiendeler som er innregnet fra kostnader knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av kundekontrakter (s. 18).

Totalt sett konkluderte studien med at det ikke ble gitt tilstrekkelige noteopplysninger etter IFRS 15. Dette er i samsvar med de andre kildene nevnt over. Til tross for inntektens viktighet og posisjon i regnskapet, er det gjort lite forskning utgjort av akademia innen IFRS. Bare én studie har sett på flere land innen EU, og ingen studier vi har funnet har fokusert spesifikt på eiendomsutviklingsbransjen.

4. Metode

Dette kapitlet vil redegjøre for den metoden vi benytter til å svare på oppgavens problemstilling. Vilhelm Aubert definerer metode som «en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder» (1985, s. 196). Med en slik definisjon vil alle de handlinger vi har utført i arbeidet utgjøre metoden for oppgaven. Kapitlet er strukturert slik at vi først gjennomgår de teoretiske prinsippene som ligger til grunn for metoden i oppgaven, før vi redegjør for hvordan vi har løst oppgaven basert på disse prinsippene. Vi vil også komme med vurderingskriterier for hva vi anser som tilstrekkelig opplyst om for hvert punkt i IFRS 15, samt at vi drøfter kvaliteten på studien vår.

4.1 Valg av forskningsdesign

Forskningsdesign er en beskrivelse av hvordan hele analysen skal struktureres for å løse den relevante problemstillingen (Silkose et al., 2021, s. 68). Valget av design tas på bakgrunn av hvilke ambisjon som vektlegges, og hva vi vet om et område. Det er vanlig å skille mellom tre ulike typer design. Det første designet er eksplorerende design, hvor begrepet utforskende er sentralt. Hensikten med dette designet er å utforske et tema man normalt ikke har noen oppfatning av hvilke sammenhenger som vil foreligge. Ved anvendelse av denne typen design er det vanlig å starte med å undersøke om det tidligere er skrevet noe om temaet, samt om det foreligger sekundærdata. (Silkose et al., 2021, s. 69). Sekundærdata er informasjon som er samlet inn andre, for et annet formål, og er dermed informasjon som allerede eksisterer (Hansen, 2015). Den andre typen design er deskriptivt design, som er et beskrivende design. Det er vanlig å anvende denne typen når du allerede besitter en grunnleggende forståelse av problemet som skal utforskes (Silkose et al., 2021, s. 72). Dette kan innebære en beskrivelse av en enkelt variabel, eller en sammenheng mellom flere variabler. Den siste typen for design er kausalt design. Dette handler om å undersøke mulige årsaksforklaringer, i form av eksperiment.

Ved valg av design må man vurdere erfaring på området, kjennskap til studier som identifiserer relevante variabler, og ambisjonsnivå. For å besvare problemstillingen i oppgaven vår, har vi behov for dybdekunnskap om både eiendomsutviklingsbransjen og IFRS 15-standarden. Vi vil gjennom oppgaven forsøke å analysere hvorvidt noteopplysningene som foretakene presenterer, gir tilstrekkelig med informasjon til brukerne av regnskapet. Tidligere forskning

på dette vil bli brukt som bidrag til forståelsen og tolkningen vi gjør av standarden gjennom oppgaven. Tolkningen av standarden og de vurderingskriteriene vi legger til grunn vil bli presentert i kapittel 4.3. Vår hovedkilde til informasjon for å besvare problemstillingen vil være årsrapportene som foretakene presenterer. Ettersom at vi derfor har et behov for å tilegne oss informasjon gjennom forskningsprosessen ved hjelp av sekundærdata, vil dette medføre at et eksplorerende design vil være passende for oppgaven.

4.1.1 Kvalitativ metode

Dataene som benyttes til å svare på et forskningsspørsmål kan karakteriseres som kvantitativ eller kvalitativ. Hvilken tilnærming som benyttes vil avhenge av problemstilling og type spørsmål man ønsker å belyse (Jacobsen, 2015, s. 125). Kvalitativ data knytter seg til data som samles inn i form av ord (Jacobsen, 2015, s. 145). Den kvantitative tilnærmingen handler om at man samler inn informasjon om virkeligheten i form av tall. En forutsetning er at det må foreligge oversiktlige variabler og verdier som kan tilordnes til tallverdi (Jacobsen, 2015, s. 127).

Vi har valgt en kvalitativ orientert metode fordi vi mener denne egner seg best til å besvare oppgavens problemstilling. Dette begrunnes med at kravene til noteinformasjonen om inntektsføring i stor grad baserer seg på redegjørelser om hvordan selskapet innregner inntekter og håndterer ulike aspekter ved inntektsføringen av kontrakter med kunder. Dermed inneholder metoden i stor grad kvalitative trekk, supplert med noen kvantitative størrelser.

Oppgaven er løst ved bruk av dokumentanalyse. Dokumentanalyse er en kvalitativ forskningsmetode hvor man systematisk analyserer historiske og skriftlige kilder for å besvare en problemstilling (Dalland, 2012, s. 140; Bowen, 2009). En dokumentanalyse er dermed en type kvalitativ innsamling og analyse av data, hvor man benytter seg av sekundærdata (Jacobsen, 2015, s. 145). Sekundærdata ligger i kjernen av oppgaven vår, ved at vi som tidligere nevnt analyserer årsrapportene til de utvalgte selskapene våre og tidligere analyser gjort på området, herunder undersøkelser gjort av Finanstilsynet i Norge og Danmark, FRC, de fire store revisjonsselskapene, samt academia. For å besvare problemstillingen samler vi inn og benytter sekundærdata i form av dokumenter, noe som taler for at oppgaven er løst ved bruk av dokumentanalyse.

4.2 Datainnsamling

Vi har valgt eiendomsutviklingselskaper i Skandinavia som rapporterer etter IFRS.

Eiendomsutviklingselskaper har vi definert som selskaper hvor mer enn 50 % av driftsinntektene kan knyttes til eiendomsutviklingsaktiviteter. Bakgrunnen for avgrensingen til denne type selskaper er redegjort for i delkapittel 5.1. Vi mener at 15 selskaper er tilstrekkelig for å gi en indikasjon på om noteopplysningene etter IFRS gir tilstrekkelig informasjon til regnskapsbrukerne innen denne bransjen. Dette begrunnes med at utvalget utgjør hele populasjonen som tilfredsstillende kriteriene vi har satt til datagrunnlaget. Videre at man har oppnådd «metning» i form av at et ekstra selskap antageligvis ikke ville gitt noe særlig dypere innsikt i problemstillingen.

Det må også nevnes at andelen omsetning fra eiendomsutvikling er basert på en delvis skjønnsmessig vurdering, ettersom inndelingen er basert på beskrivelser gitt i årsrapporten til selskapene, beskrivelser som i stor grad varierer fra selskap til selskap. Realiteten kan dermed være at aktiviteter og omsetning som vi har inkludert i vår liste avviker en del fra hverandre. Utvalget er dermed ikke like homogent som ønskelig. Det må også presiseres at selv om vi omtaler analysens regnskapsenheter som selskaper og foretak, er det i realiteten konsernets årsrapport som vil bli analysert.

Datamaterialet vi har brukt er valgt systematisk, og vi har plukket ut selskapene før vi studerte noteopplysningene deres nærmere. Dette for å unngå å bryte med normen om tilfeldig utvelgning (Dalland, 2013, s. 116). Det er likevel snakk om et strategisk utvalg fordi vi har valgt de selskapene som har størst andel driftsinntekter fra eiendomsutvikling. Til grunn for dette valget ligger en presumpsjon om at disse selskapene er de som har den mest omfattende rapporteringen på punktet. Tilfeldighetene førte imidlertid til at disse kravene gjorde at vi har med hele populasjonen av selskaper i Skandinavia som har eiendomsutvikling som sin hovedaktivitet og rapporterer etter IFRS. Det presiseres at metoden gjør det utfordrende å generalisere til andre og lignende populasjoner.

Selskapene ble identifisert ved bruk av internettsøk. I denne prosessen benyttet vi oss av en hierarkisk metode, hvor vi først tok for oss de mest pålitelige kildene for angivelse av eiendomsutviklingselskaper. For de selskapene som er børsnoterte har vi benyttet oss av sektorinndeling for børsen i de tre respektive landene. Selskapene som ikke er børsnotert er

funnet gjennom nyhetsartikler, annonser og lignende nettsøk. Metoden gir ikke 100 % garanti for at hele den reelle populasjonen faktisk er funnet.

Vi har så hentet ut godkjente årsrapporter for siste tilgjengelig regnskapsår. For de fleste betyr dette regnskapsåret som ble avsluttet 31.12 2021, men ALM Equity har avvikende regnskapsår med balansedag 31.01. Årsrapportene er blitt innhentet fra selskapenes nettside. Informasjonen som er hentet inn er dermed sekundærdata. Selskapenes årsrapporter er brukt som datagrunnlag fordi det er her de noteopplysningene som omfattes i problemstillingen gis. De omfattende notekravene gjør at informasjonen er spredt utover hele årsrapporten, men sentrale noter er prinsippnoten, inntektsnote og note om kontraktseiendeler og -forpliktelser.

4.3 Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering

Dette delkapittelet vil redegjøre for de vurderingskriteriene vi har lagt til grunn for å anse rapporteringen til selskapene for å være tilstrekkelig. Disse vurderingskriteriene vil komme frem av Tabell 4.1, 4.2 og 4.3 nedenfor. Videre illustreres enkelte av kriteriene i Figur 4.1 og 4.2, herunder punkt IFRS 15.117 og IFRS 15.120-122. Noen av punktene i standarden er «enkle» nok til at vi kan legge til grunn generelle vurderingskriterier. Andre er mer komplekse. Grovt sett kommer forskjellen mellom disse kategoriene fra at de punktene vi anser som «enkle» kan karakteriseres som enten/eller-krav: enten er det rapportert eller så er det ikke rapportert. For de mer krevende punktene er det mulig med et større spekter i rapporteringen, ved at man i ulik grad kan opplyse om det standarden krever. Dette kan eksemplifiseres med flere punkt i standarden som sier «Opplyse om de vurderingene ...» (for eksempel punkt 123 og 125). Hva som anses tilstrekkelig opplyst, vil her bero på en vurdering av de elementene som skal vurderes. Knytter disse seg til en mer ukomplisert del av selskapet, vil det naturligvis være mindre behov for grundige redegjørelser for regnskapsbrukerne enn om motsatt er tilfellet. Hva som anses tilstrekkelig vil dermed i større grad kunne variere fra selskap til selskap. Disse punktene er derfor viet størst plass i dette kapittelet. Generelt legger vi til grunn at dersom man oppfyller standardens notekrav, så har selskapet opplyst tilstrekkelig, som allerede redegjort for i delkapittel 2.5.1. Vi ender opp med 32 punkter som vi vurderer. Hvert vurderingskriterium og tolkningen av det er redegjort for i tabellene 4.1, 4.2, 4.3 og 4.4 under. Dette er også i tråd med metodikken til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 7) og Karim og Riya (2022, s. 305).

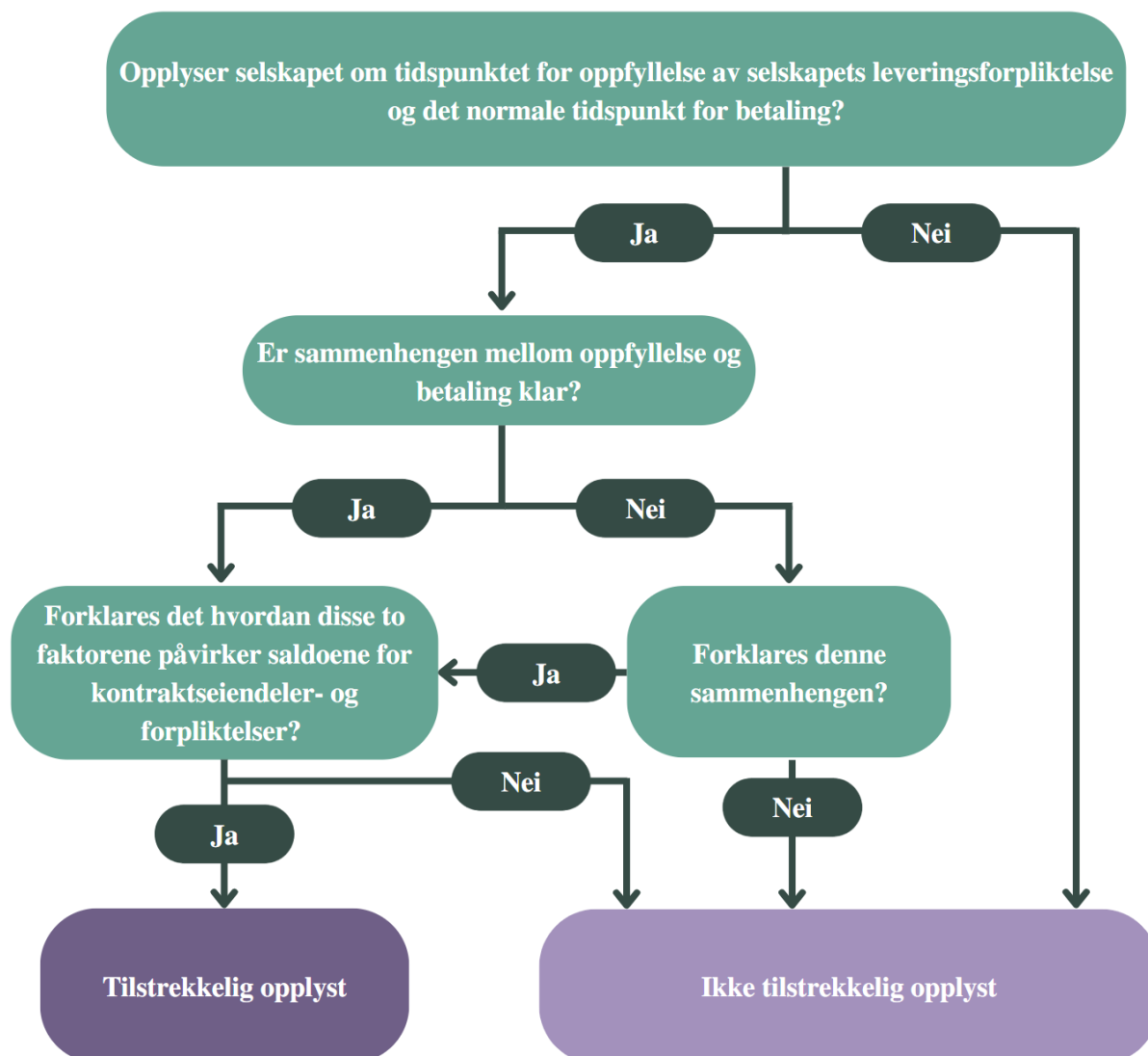
Vurderingskriteriene er utarbeidet for å presentere vår tolkning av IFRS 15, og hva som kreves av selskapene for å kunne presisere at de har opplyst tilstrekkelig. Vi har valgt en modell hvor vi vurderer kriteriene svart/hvitt, noe som vil si at det gis 1 poeng for tilstrekkelig etterlevelse og 0 poeng om det ikke er gitt tilstrekkelig informasjon i henhold til kravene i tabellene under. Dersom punktet ikke anses relevant for det aktuelle selskapet, tas det ut av utvalget for punktet.

På de punktene vi opplever at IFRS 15 og dets veiledninger åpner for tolkninger, har vi søkt støtte i andre kilder ved utarbeidelsen av vurderingskriteriene under, for eksempel har vi benyttet oss av forarbeidene til IFRS 15, tolkninger fra ulike finanstillsyn, IFRS Foundation, og tolkninger gitt i de fire store revisjonsselskapene sine tidligere nevnte veiledninger (Deloitte, 2014; PwC, 2016; EY, 2016; KPMG 2016 & 2019; Finanstillsynet, 2019, 2020; FRC, 2019; IFRS Foundation, 2016)). Spesielt stor vekt er tillagt forarbeidene og de momenter som regulatoriske myndigheter mener burde foreligge for at et selskap rapporterer tilstrekkelig etter notekravene i IFRS 15, gitt deres status som tilsynsorgan og presedensskaper. Ettersom enkelte punkter av standardens notekrav åpner for tolkninger, mener vi det er viktig å redegjøre for våre tolkninger av punktene, for å sikre reliabiliteten i oppgaven.

Note	Kriterier for tilstrekkelig rapportering Kundekontrakter (del 1)
113a	<ul style="list-style-type: none"> • Det er spesifisert en (eller flere) linje(r) separat i oppstilling over totalresultatet som stammer fra kontrakter med kunder. <p>I spesifisert ligger det at linjens benevnelse gjør at regnskapsbrukeren skjønner at det er snakk om driftsinntekt fra kundekontrakter, eller linjens karakter er forklart i note. Kravet om spesifisering stilles implisitt i standardens tekst, ved at det blir umulig å skille inntekter fra kontrakter med kunder uten å vite hvilken linje det er snakk om. Betegnelse tolkes vidt, og for eksempel «Revenue», «Salgsinntekter» og «Nettoomsætning» anses tilstrekkelig.</p>
113b	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om tap på fordringer eller kontraktseiendeler. <p>Gis det slike opplysninger er det først tilstrekkelig opplyst om i det regnskapsbrukerne forstår størrelsen på tapet. Dette kan enten gjøres ved en kvalitativ redegjørelse eller kvantitativt, men det er presentert atskilt fra andre tap ved verdifall. Er det ikke gitt noen opplysninger anses postene vurdert uvesentlig.</p>

114	<ul style="list-style-type: none"> • Det er presentert en oppdeling av driftsinntektene innregnet fra kontrakt med kunder som gjenspeiler hvordan inntektene påvirkes av de økonomiske faktorene. <p>Benytter veiledning i 87-89 for å vurdere oppdelingen. Dersom selskapene deler opp driftsinntektene på en forståelig måte, hvor det ikke fremkommer mangler, er det tilstrekkelig. Presenterer selskapene i sin årsrapport driftsinntektene i en annen oppdeling, som ikke gjenspeiles i notene, er det ikke tilstrekkelig. Gunstig antall oppdelinger vil være individuelt for hvert enkelt selskap.</p>
115	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene og de rapporteringspliktige segmentene. <p>At det skal opplyses om sammenhengen, innebærer at regnskapsbrukeren forstår forholdet mellom oppdelte driftsinntekter og segmenter. Dette kan gjøres ved en kvalitativ redegjørelse, eller kvantitativ. Viktig at sammenhengen skal forklares mellom <u>alle</u> kategoriene for oppdelte driftsinntekter. Er det ikke gitt slike forklaringer for alle kategoriene, anses derfor kravet som ikke tilstrekkelig opplyst.</p>
116a	<ul style="list-style-type: none"> • Det er presentert inngående og utgående balanse for «kontraktseiendeler», «kontraktsforpliktelse» og «fordringer». <p>Gis det slike opplysninger, er det tilstrekkelig opplyst om kravet i 116a.</p> <p>Dersom annen terminologi benyttes, må regnskapsbrukeren kunne forstå hvilke linjer i balanseoppstillingen som representerer kontraktseiendeler, fordringer og kontraktsforpliktelser fra kontrakter med kunder. Opplyses dette på en slik måte at brukeren er i stand til å forstå dette, anses det tilstrekkelig.</p>
116b	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om driftsinntekter som har blitt innregnet i rapporteringsperioden, som ble presentert som kontraktsforpliktelser i starten av perioden. <p>Gis det slike opplysninger, er det først tilstrekkelig opplyst om idet regnskapsbrukerne forstår størrelsen på disse driftsinntektene. Dette kan enten gjøres ved en kvalitativ redegjørelse eller kvantitativt. Er det ikke gitt noen opplysninger anses postene vurdert uvesentlig.</p>
116c	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om innregnede driftsinntekter i perioden fra oppfylte eller delvis oppfylte leveringsforpliktelser fra tidligere perioder. <p>Gis det slike opplysninger, er det først tilstrekkelig opplyst, dersom regnskapsbrukeren forstår beløpet av innregnet driftsinntekter som kommer fra tidligere perioders oppfylte leveringsforpliktelser. Er det ikke gitt noen opplysninger, anses postene vurdert uvesentlig.</p>

Tabell 4.1: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av kundekontrakter, som omfatter IFRS 15.113-15.117.

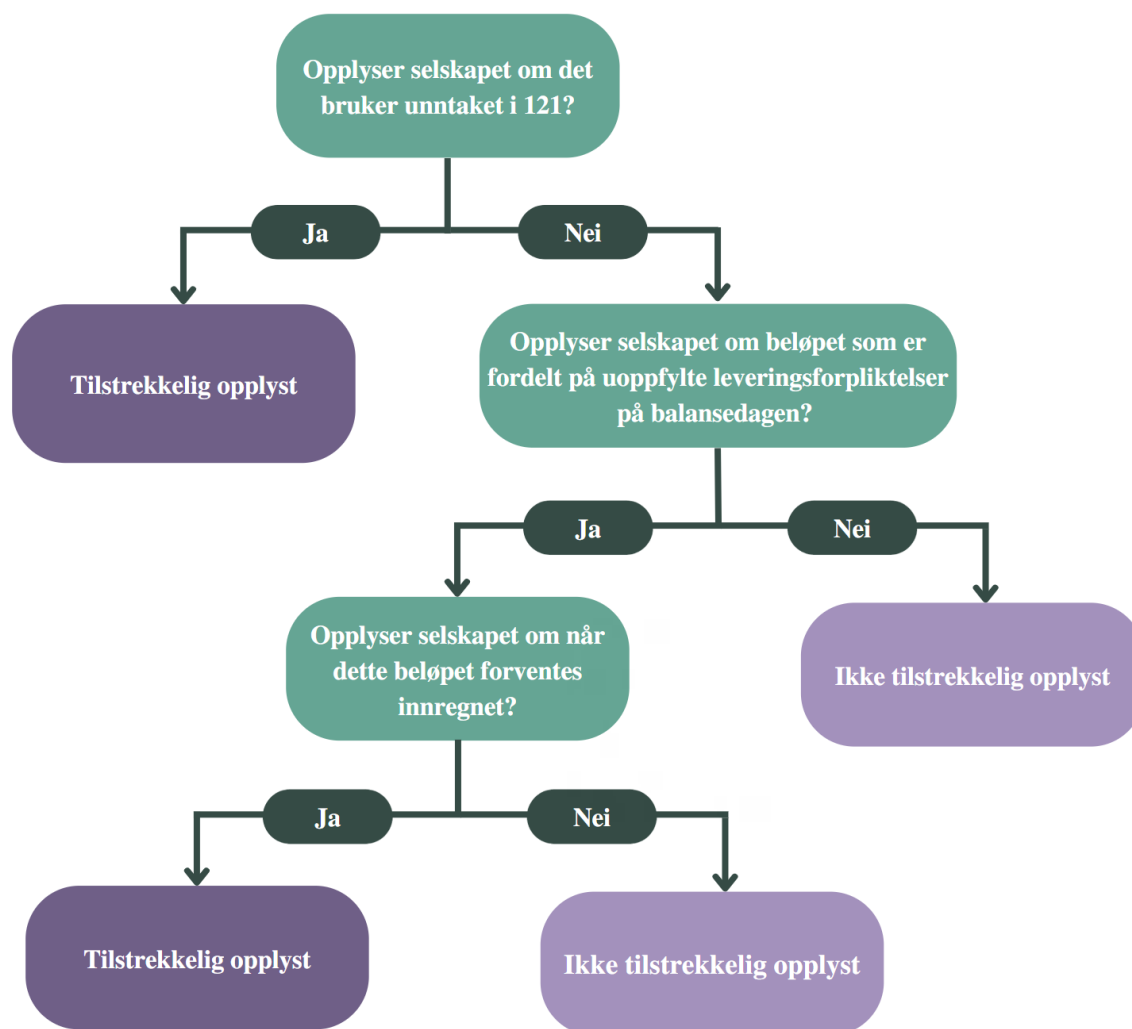


Figur 4.1: Vurderingstre for vurdering av hvorvidt det er opplyst tilstrekkelig om sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av selskapets leveringsforpliktelse og tidspunktet for betaling. Skal det være tilstrekkelig opplyst om i henhold til standardens krav, må det også gis forklaring på hvordan disse to faktorene påvirker saldostørrelsene til kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser.

Note	Kriterier for tilstrekkelig rapportering Kundekontrakter (del 2)
118	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om vesentlige endringer i saldoene for kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser. <p>Dersom selskapene har slike vesentlige endringer i sine kontraktseiendeler eller forpliktelser, forventes det at selskapet opplyser om dette. For at det skal anses som tilstrekkelig opplyst om, må selskapet gi både kvalitative og kvantitative forklaringer, slik at regnskapsbrukeren kan forstå endringene og endringenes størrelse.</p> <p>Dette punktet anses uvesentlig for selskaper som ikke har kontraktseiendeler eller kontraktsforpliktelser. Videre er det også uvesentlig dersom det ikke er endringer i balansene.</p>
119	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet opplyser om sine leveringsforpliktelser. <p>Minstekravet for at dette punktet skal være oppfylt, er at 119a-e er oppfylt dersom det er relevant. Dette følger av at standarden angir at 119a-e må være beskrevet. Disse punktene er imidlertid ikke uttømmende, og andre opplysninger kan også være relevant for dette punktet.</p>
119a	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet beskriver når leveringsforpliktelsene vanligvis oppfylles. <p>Dersom selskapet gir tilstrekkelig med informasjon slik at regnskapsbrukeren forstår når leveringsforpliktelsene oppfylles. Dette skjer vanligvis når kontroll går over til kunden. Det er først når foretakene forklarer når kontrollen overføres, samt oppgir selskaps-spesifikk informasjon at punktet anses som tilstrekkelig oppfylt.</p>
119b	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet beskriver de vesentlige betalingsvilkårene. <p>For at dette punktet skal anses som tilstrekkelig oppfylt, må foretakene gi opplysninger om selskaps-spesifikke vilkår knyttet til betaling. Dette vil blant annet kunne inkludere opplysninger om forskuddsbetalinger, kredittid, prosessen gjennom meglerkonto, eller eventuelle variable vederlag.</p>
119c	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet beskriver arten av kundekontraktens varer eller tjenester <p><i>Arten</i> innebærer en beskrivelse av hvilken tjeneste eller hva slags vare som normalt leveres gjennom kundekontrakten. Har selskapet flere virksomhetsområder, må det gis opplysninger for alle vesentlige.</p>
119d	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet beskriver de forpliktelsene som oppstår ved tilbakebetaling eller tilbakelevering.

	Skal dette punktet være oppfylt, må det gis en beskrivelse av de ressursene selskapet risikerer å miste dersom den avtalte varen eller tjenesten i kontrakten med kunden leveres tilbake.
119e	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet beskriver de garantiene de utsteder. <p>Dette medfører at det må gis opplysninger om de garantiene som gis i forbindelse med kundekontrakten, og som potensielt kan medføre en flyt av ressurser ut fra selskapet ved en senere anledning. Skal det være tilstrekkelig opplyst om må det spesifiseres antall år og potensiell størrelse for garantien.</p>
120-122	<ul style="list-style-type: none"> • Figur 4.2 illustrerer hvordan dette punktet vurderes.

Tabell 4.2: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av kundekontrakter, som omfatter IFRS 15.118-15.122.



Figur 4.2: Vurderingstre for hvorvidt selskapene har oppfylt kravene til rapportering i IFRS 15.120. Dersom selskapet bruker unntaket i 121, skal det opplyse om dette i henhold til 122, og er så gjort, vil det være gitt tilstrekkelig med opplysninger. Dersom unntaket ikke anvendes, må selskapet både gi opplysninger om den transaksjonsprisen som er fordelt på uoppfylte leveringsforpliktelser og når selskapet forventer å innregne denne som inntekt. Er dette gjort, vurderer vi at selskapet har opplyst tilstrekkelig.

Kriterier for tilstrekkelig rapportering	
Note	Viktige vurderinger ved anvendelsen av denne standard
123	<ul style="list-style-type: none"> • Det er opplyst om de vurderingene som i vesentlig grad påvirker størrelsen på og tidfestingen av driftsinntektene

	<p>Punkt 123 forutsetter at 124-126 er opplyst om. Dersom dette er tilfellet, må det gjøres en vurdering på om det er andre vurderinger som også påvirker størrelsen og tidfestingen til driftsinntektene. Er det dette utført, er punktet først tilstrekkelig opplyst om når disse vurderingene også redegjøres for.</p>
124a	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om metodene de benytter for å innregne driftsinntekter, for sine leveringsforpliktelser som oppfylles over tid. <p>For at foretakene skal oppfylle tilstrekkelighetskravet, må de opplyse om metodene, men også hvorfor inntektene kan innregnes over tid, samt de viktige vurderingene som førte til denne konklusjonen, jf. IFRS 15.35. Foretakene må videre oppgi bransjespesifikk informasjon, slik at brukeren forstår hvorfor det er passende med inntektsføring over tid. Regnskapsbrukeren må også kunne forstå mønsteret ved inntektsføring, ut over at det inntektsføres over tid. Derfor vil det ikke være tilstrekkelig å opplyse om at de anvender en inndata eller -utdata-metode.</p>
124b	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet gir en forklaring på hvorfor metodene gir et troverdig bilde av overføringen av varer eller tjenester. <p>Anses oppfylt i det selskapet har gitt en konkret begrunnelse.</p>
125	<ul style="list-style-type: none"> Foretaket skal opplyse om vesentlige vurderinger gjort ved vurderingen av når en kunde oppnår kontroll over varer eller tjenester, for sine leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt. <p>For at det skal være tilstrekkelig opplyst, må foretaket opplyse om hvilket tidspunkt som benyttes og en begrunnelse for hvorfor dette tidspunktet er riktig etter standardens regler. Videre må foretakene opplyse om vurderingene som resulterte i at leveringsforpliktelsene innregnes på et bestemt tidspunkt.</p>
126a	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om metoder, inndata og forutsetninger ved fastsettelse av transaksjonspris. <p>Dette vurderes gjort dersom foretaket gir opplysninger om estimering av for eksempel variable vederlag, justering av vederlaget og måling av ikke-kontante vederlag, dersom dette er relevant for foretaket.</p>
126b	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om metoder, inndata og forutsetninger ved vurdering av om et estimat av variabelt vederlag er begrenset. <p>Dersom variabelt vederlag er relevant, må foretakene forklare hvordan de i praksis vurderer og estimerer grenseverdien for de variable vederlagene. Tilstrekkelige forklaringer vil inneholde historiske erfaringer eller anslåtte markedsforhold. Videre må foretakene opplyse om de</p>

	vurderingene de gjør ved estimering av om et variabelt vederlag er begrenset.
126c	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om metoder, inndata og forutsetninger ved fordeling av transaksjonsprisen. <p>For at tilstrekkelighetskravet vårt skal oppfylles her, må foretakene opplyse om fordelinger av eventuelle rabatter og variable vederlag på bestemte deler av kontrakten, eller estimering av frittstående salgspriser for avtalte varer eller tjenester, samt metoden som benyttes dersom observerbare priser ikke er tilgjengelig.</p>
126d	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om metoder, inndata og forutsetninger som er hensyntatt ved måling av forpliktelser ved tilbakelevering og tilbakebetaling. <p>Dette innebærer at det redegjøres for hvordan slike forpliktelser håndteres i selskapet.</p>

Tabell 4.3: Vurderingskriterier for tilstrekkelig rapportering av viktige vurderinger ved anvendelsen av IFRS 15.123-15.126.

Note	Kriterier for tilstrekkelig rapportering
	Eiendeler som er innregnet fra utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med en kunde
127a (i)	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet redegjør for vurderinger som er gjort for å fastsette størrelsen på balanseførte utgifter i forbindelse med oppnåelse av en kundekontrakt. <p>Å «opplyse om vurderinger» favner bredt, og i vår vurdering av om punktet er tilfredsstillt har vi også hatt et bredt perspektiv. Skal opplysningene være tilstrekkelige må de være spesifikke og faktisk gjelde de vurderingene som er gjort, og ikke bare være generelle betraktninger.</p>
127a (ii)	<ul style="list-style-type: none"> Selskapet opplyser om vurderinger som er gjort for å fastsette størrelsen på balanseførte utgifter i forbindelse med oppfyllelse av en kundekontrakt. <p>Å «opplyse om vurderinger» favner bredt, og i vår vurdering av om punktet er tilfredsstillt har vi også hatt et bredt perspektiv. Skal opplysningene være tilstrekkelige må de være spesifikke og faktisk gjelde de vurderingene som er gjort, og ikke bare være generelle betraktninger.</p>
127b	<ul style="list-style-type: none"> Det opplyses om den metoden som fastsetter avskrivningene for eiendelene over, både for oppnåelse og oppfyllelse. <p>Dette kravet anses oppfylt dersom det er angitt en avskrivningsmetode, eventuelt en oversikt over avskrivningene både for balanseførte kostnader knyttet til oppnåelse og oppfyllelse.</p>

128a	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet oppgir sluttsaldo for utgifter knyttet til oppnåelse og oppfyllelse av en kontrakt <p>Det må være opplyst minst én beløpsmessig størrelse for hver av balansepostene.</p>
128b	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet gir beløpsmessige eller kvalitative opplysninger om avskrivning av eiendelene innregnet fra 128a. <p>Dette vurderes gjort når selskapet opplyser om hvor mye som er avskrevet fra slike eiendeler, eventuelt gir en forklaring som gjør det mulig å selv regne seg frem eller på annen måte forstå cirka hvilken størrelse som er avskrevet i regnskapsåret.</p>
129	<ul style="list-style-type: none"> • Selskapet opplyser om at det bruker unntaket. <p>Det må fremgå av opplysningene at det er snakk om unntak fra reglene i standardens punkt 63 eller punkt 94.</p>

Tabell 4.4: Vurderingskriterier for eiendeler som er innregnet fra utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med en kunde, som omfatter IFRS 15.127-15.129.

4.4 Kvaliteten på forskning og mulige feilkilder

For å evaluere om en undersøkelse er godt gjennomført, er begrepene validitet og reliabilitet sentrale (Silkose et al., 2021, s. 88). Disse blir ofte benyttet når man skal ta stilling til kvaliteten til ett eller flere fenomener. Reliabiliteten dreier seg om konsistensen på det vi måler, mens validiteten omhandler hvor godt vi måler, det vi faktisk ønsker å måle. Selv om det foreligger høy reliabilitet for målet, tilsier ikke det at validiteten er høy (Silkose et al., 2021, s. 88). Vi vil videre vurdere kvaliteten på vår forskning gjennom de to begrepene.

Reliabilitet handler om hvorvidt undersøkelsen er pålitelig (Bukve, 2016, s. 104). For at en undersøkelse skal kunne defineres som pålitelig, må den kunne gjennomføres på nytt av andre, og få samme resultat (Bukve, 2016, s. 104). Etersom vi benytter godkjente, reviderte årsrapporter når vi gjennomfører analysen, kan det tale for at datagrunnlaget er pålitelig, og dermed tilfredsstillende kravet om reliabilitet. Faktorer som kan påvirke reliabiliteten til undersøkelsen er slurv i nedtegning og analyse av data. Det kan imidlertid argumenteres for at vi ikke vil ha slurv i nedtegning, ettersom vi har tilgang på alle rapporter og hvert ord i rapportene som blir presentert. Unøyaktighet ved analyse av data kan være en faktor som påvirker reliabiliteten, ettersom mye av analysen blir basert på vår tolkning av IFRS 15, og det

blir til en viss grad benyttet skjønnsmessige vurderinger. Vi bøter på dette ved å kryssjekke oss imellom. Men vi har også gjort et poeng ut av å avklare tolkninger før analysen, slik at begge besitter samme forståelse, og kryssjekkeeffekten vil dermed i noe grad være svekket. Vurderingskriteriene som er presentert i kapittel 4.3 vil også øke til påliteligheten i oppgaven, dersom undersøkelsen skulle vært gjennomført på nytt av noen andre, må de samme vurderingskriteriene bli benyttet for å oppnå samme resultat. Dermed bidrar de med å oppfylle kravet slik Bukve (2016) stiller for at en undersøkelse kan defineres som pålitelig (s. 104).

Validitet er også viktig for en god analyse. Vi gjennomfører en dokumentanalyse, og vil dermed vurdere den eksterne validiteten. Validitet handler om relevansen til den innsamlede dataen, samt hvorvidt den måler den dataen som er ønsket å måle (Bukve, 2016, s. 104). Ettersom problemstillingen aktivt henvender seg direkte til dataen som benyttes, nemlig noteopplysningene som de utvalgte selskapene rapporterer, vil kravet til relevans anses å være oppfylt. Videre er det ikke noen tvil knyttet til hvilket selskap årsrapportene tilhører, samt er disse reviderte og godkjente, og gyldighet vil derfor også være oppfylt. Datagrunnlaget anses dermed å oppfylle kravene til validitet.

Analysens utgangspunkt er delkapittel 2.5 om tilstrekkelighet, som igjen tar utgangspunkt i IFRS 15 sine krav til noteopplysninger. Vi ser altså på om rapporteringen følger kravene gitt i standarden i tilstrekkelig grad. Informasjonen vi har hentet ut fra årsrapportene til selskapene ble først og fremst sammenlignet med kravene i standarden, men vi har også sammenlignet de med hverandre for å se om det er etablert en konsensus i praktiseringen av IFRS 15 i eiendomsutviklingsbransjen nå som den har vært implementert i fire regnskapsår.

Vi har gjennomført dokumentanalysen ved at vi tok utgangspunkt i standardens krav til noteopplysninger (IFRS 15.111-129), for så å hente inn den relevante rapporteringen fra årsrapportene til hvert selskap for hvert av de vurderingskriteriene vi har valgt ut fra standarden. Standarden redegjøres nærmere for i delkapittel 2.4, med en mer dyptgående gjennomgang av notekravene i kapittel 2.4.5.4. For den første halvparten av selskapene innhentet vi rapporteringen først i fellesskap for å sikre en konsekvent behandling for hvert av selskapene, samt at vi enes om en tolkning av notekravene. Vi foretok så en andre runde med gjennomgang, hvor vi gjennomgikk hvert selskap hver for seg, noe som sikrer den nevnte kryssjekk-effekten. Etter at vi hadde innhentet den aktuelle noteinformasjonen fra hvert selskap, ble denne vurdert opp mot de kravene som følger av standarden. Deretter

sammenlignet vi selskapene med hverandre og vurderte funnene mot de resultatene tidligere studier har kommet frem til.

4.5 Metode oppsummert

Studien vår er løst ved bruk av en dokumentanalyse, som er en kvalitativ forskningsmetode. Videre har vi benyttet et eksplorativt forskningsdesign, som benytter sekundærdata. Begrunnelsen for at vi har anvendt en kvalitativ tilnærming er at vi mener denne tilnærmingen egner seg best til å besvare problemstillingen i oppgaven. En av utfordringene knyttet til oppgaven er unøyaktighet ved analyse av dataene, ettersom analysen i hovedsak blir basert på vår tolkning av standarden, noe som vil påvirke oppgavens reliabilitet.

5. Data

I dette kapitlet vil vi redegjøre for prosessen med innhenting og avgrensning av selskaper til utvalget og videre presentere hvor vi har hentet data fra. Avslutningsvis i kapitlet vil vi gi en beskrivelse av de valgte selskapene, for å gi et overblikk over selskapene, noe vi anser som nødvendig for forståelsen av den senere analysen i oppgaven.

5.1 Beskrivelse av selskapene

Datainnsamlingen er foretatt ved hjelp av en kvalitativ tilnærming. Den tar utgangspunkt i at vi har samlet inn informasjon fra de utvalgte selskapene sine årsrapporter. Hvilke selskaper vi har valgt i oppgaven, samt hvorfor vi har valgt disse blir videre presentert. Det vil også bli gitt en beskrivelse av forskjellen mellom eiendomsutviklingselskaper og eiendomsselskaper.

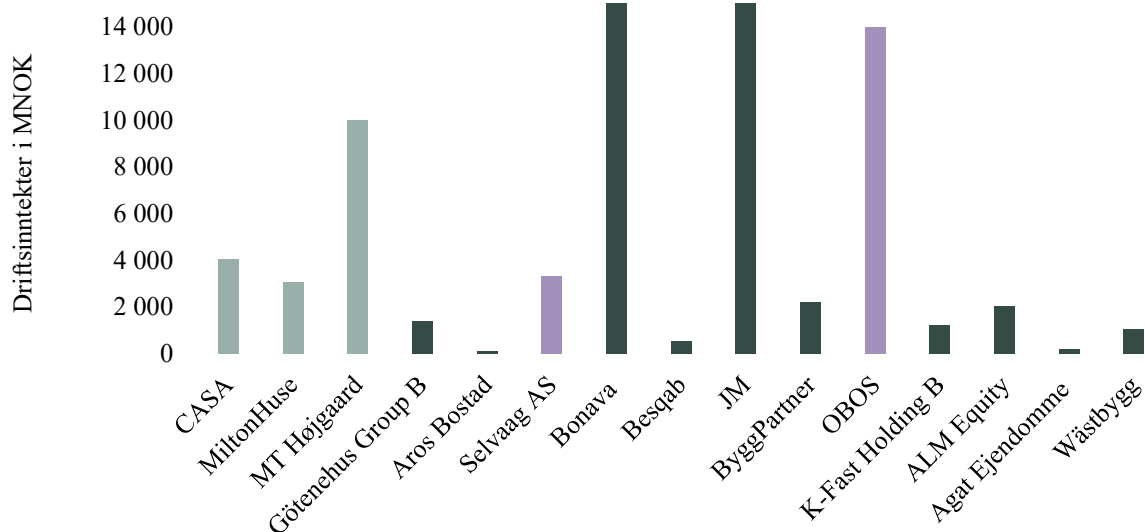
5.1.1 Selskapene vi har valgt

Vi har valgt 15 selskaper innenfor eiendomsutviklingsbransjen som rapporterer etter IFRS. Utgangspunktet i oppgaven er at vi innhenter informasjon fra årsrapportene til de valgte selskapene. Vi har valgt selskapene med en forutsetning om at selskapene har en inntektsføring innen eiendomsutvikling av en vesentlighetsgrad som gjør at det må rapporteres og redegjøres for denne inntektsføringen etter IFRS 15. Selskapene er valgt ut etter andelen av driftsinntektene som knytter seg til eiendomsutviklingsaktiviteter, og er selskaper med hovedkontor i Skandinavia. Driftsinntekter er valgt foran omsetning fordi noen selskaper rapporterer store inntekter fra verdiendringer på investeringseiendommer, noe som ikke vil være relevante inntekter for denne oppgaven, da de ikke stammer fra kundekontrakter. Det har selvsagt også vært et kriterium at selskapene benytter IFRS i sin rapportering.

For selskapene vi har valgt ut setter vi som et krav at de har virksomhet som kan defineres som *eiendomsutvikling*. Minst 50 % av omsetningen må være knyttet til dette segmentet. Denne terskelen har vi satt for å være sikre på at segmentet blir tilstrekkelig prioritert til at noteinformasjonen som gis om inntektsføringen innen dette segmentet er utarbeidet på en grundig og gjennomtenkt måte. Kjerneselskapet for oppgavens formål er dermed selskaper med forretningsmodell lik Selvaag og OBOS, som utvikler boliger for salg og overlevering med en gang de er ferdigstilt.

Mange *eiendomsselskaper* har en betydelig inntekt knyttet til leieinntekter fra sin eiendomsportefølje og forvaltning av denne, men disse inntektene vil ikke ha samme utfordringene som ved eiendomsutvikling og heller ikke de samme skjønsmessige vurderingene. Dette gjør at en del selskaper man i utgangspunktet kunne tenke seg hører hjemme blant de vi har tatt utgangspunkt i for denne oppgaven, ikke er inkludert. Som eksempel nevnes to av de mest kjente eiendomsselskapene i Norge: Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Heimstaden AB.

Figur 5.1 under viser hvilke selskaper som er valgt, og driftsinntektene for regnskapsåret 2021, samt hvilket land hovedkontoret befinner seg i.



Figur 5.1: Driftsinntekter for de 15 utvalgte selskapene angitt i MNOK. Som vi ser, er det store variasjoner i størrelsen på selskapene, fra 100 MNOK til over 15 000 MNOK. Til venstre er de tre selskapene med hovedkontor i Danmark, lilla farge er de to med hovedkontor i Norge og de ti mørkegrønne er selskaper hjemmehørende i Sverige

5.1.2 Hva er eiendomsutviklingsbransjen?

Vi har, som tidligere nevnt, i denne oppgaven valgt å ha fokus på eiendomsutvikling. Med dette mener vi selskaper som utvikler eiendommer med hensikt om å overlate bygg og/eller eierskapet til eiendommen til andre ved ferdigstillelse. Dette gjøres primært i «egenregi», som vil si at eiendomsutviklingsselskapet styrer hele prosessen på egen tomt (OBOS, 2022, s. 87). Et typisk prosjekt er oppføring av boligblokker eller næringseiendom, hvor

eiendomsutviklingselskapet styrer prosessen fra kjøp av tomt, prosjektering, regulering, innleieing av entreprenør og salg av ferdig bygg. Subsidiært er det også noen prosjekter som kan kategoriseres som «fremmedregi», hvor eiendomsutviklingselskapet står for regi av et prosjekt på kundens tomt (OBOS, 2022, s. 87).

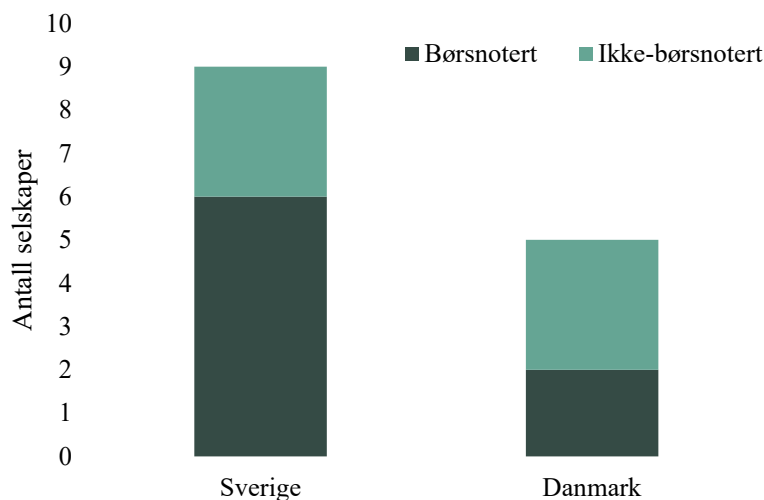
Dette til forskjell fra eiendomsselskap, som vi definerer som passive eiere av ferdigstilte eiendomsporteføljer. Her inngår også en del selskaper som driver med eiendomsutvikling for egen portefølje, men hvor eiendommen da heller vil gå i balansen enn til salg. For eksempel består driftsinntektene til eiendomsselskapet Olav Thon Eiendomsselskap primært av leieinntekter, men verdiendringer av eiendommene utgjør også en vesentlig del av driftsinntektene (Bærland, 2022). Slike selskaper er som før nevnt ikke inkludert i denne oppgaven.

Bygg- og anleggsselskaper definerer vi til å omfatte selskaper hvor primærvirksomheten er entreprenørarbeid. De samme utfordringene knyttet til inntektsføring vil gjelde for disse selskapene, for eksempel ved bygging av anlegg på andres tomter. Her kan det trekkes paralleller til eiendomsutviklingsprosjekter som utføres i fremmedregi. Noen av utvalgets selskaper har karakteristikk som kan hevdes å passe bedre inn under denne kategorien, deriblant ByggPartner.

Det finnes store konsern som driver aktivitet innen alle disse tre virksomhetstypene. Disse selskapene vil likevel være interessante, gitt at eiendomsutviklingandelen av driftsinntektene utgjør en vesentlig andel av omsetningen, slik at konsernet må redegjøre for hvordan de innregner inntekter innen denne kategorien. Selskaper innen denne kategorien kan for eksempel være AF Gruppen og Skanska. Det er imidlertid ingen av disse konsernene som tilfredsstillt kriteriene vi har satt.

En viktig forskjell mellom bransjen i de nordiske landene, er prisingen av eiendomsselskaper på børs. Svenske eiendomsaksjer var i november 2021 verdsatt til en premie på 85 % i forhold til substansverdiene (Pangea Property Research, 2021b). I Danmark var det en premie på 66 %, mens det i Norge var en liten rabatt i verdsettelsen. Dette har igjen ført til en rekke nye eiendomsselskaper på børs i Sverige (Setsaas, 2022). Ser man på det totale eiendomsmarkedet som er notert på hovedlisten i Norden, har Sverige 86 % markedsandel, Norge og Finland 6 % og Danmark bare 2 % markedsandel (Pangea Property Research, 2021a). Prisingen vil smitte

over på eiendomsutviklingsselskapene, og det er derfor forventet at Sverige har flest selskaper som tilfredsstillter kriteriene vi har satt til selskapene. I Figur 5.2 illustreres det hvor stor andel av selskapene som er børsnotert i de ulike landene.



Figur 5.2: Antall selskaper som er børsnotert og ikke i hvert av de respektive landene. I Sverige er 67 % av selskapene børsnotert, mens tilsvarende tall er 40 % i Danmark. I Norge er Selvaag notert, mens OBOS er medlemseid. Den høye andelen i Sverige skyldes delvis en gunstig prising for denne typen selskaper de siste årene, som igjen har ledet til en kraftig økning i antall børsnoterte selskaper, og dermed i bruken av IFRS (Setsaas, 2022).

5.2 Datainnsamling

Vi har hentet ut godkjente årsrapporter for selskapenes siste tilgjengelige regnskapsår. Disse årsrapportene er hentet fra selskapenes egne nettsider. Ettersom oppgavens formål er å undersøke om det gis tilstrekkelig med noteopplysninger om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter IFRS 15, kreves det en viss størrelse på antallet selskaper vi inkluderer i analysen for å kunne gi et troverdig svar på problemstillingen. Likevel krever problemstillingen vår at det gjennomføres detaljert analyse av hvert av selskapene. For å tilfredsstillte begge disse kravene har vi inkludert 15 selskaper i oppgaven.

5.3 Nærmere om hvert enkelt selskap

Alle selskapene som er inkludert i oppgaven har aktiviteter innenfor eiendomsutviklingsbransjen. Videre er minst 50 % av driftsinntektene knyttet til eiendomsutvikling, noe som gjelder for alle de inkluderte selskapene. Vi vil videre gi en

beskrivelse av selskapene vi har analysert i oppgaven vår. Dette for å gi leseren en forståelse av selskapenes likheter og ulikheter, noe vi anser nødvendig for å forstå de valgene selskapene har tatt (og ikke tatt) i sin regnskapsføring av inntekter fra kontrakter med kunder. Hovedfokuset vil derfor være på det som er mest relevant for denne forståelsen. Selskapene blir presentert i alfabetisk rekkefølge.

Agat Ejendomme

Agat Ejendomme er et dansk eiendomsselskap grunnlagt i 1960, og det har vært børsnotert siden 1991 på Københavns Fondsbørs (Agat Ejendomme, u.å). I starten lå fokuset på fritidsboliger, før det på slutten av 80-tallet også startet med oppføring av kommersielle bygninger som kjøpesenter og butikker. Over de neste tre tiårene ekspanderte de både geografisk og markedsmessig. I 2019 vedtok de foreløpig siste strategiendring, som innebærer å endre profil fra å være et eiendomsutviklingselskap til å være et eiendomsselskap med utviklingsaktiviteter. De vedtok også å fase ut aktivitetene i andre land enn Danmark, men har fortsatt enkelte utenlandske eiendommer i forvaltning. Selskapet har avvikende regnskapsår og rapporterer fra 01.02 til 31.01. Agat har driftsinntekter på 181 MNOK, hvorav 106 MNOK kommer fra eiendomsutvikling (Agat Ejendomme, 2022, s. 55). Selskapet har derfor en andel på 58 % av driftsinntektene som stammer fra eiendomsutvikling. Tilnærmet alt av resterende omsetning knytter seg til utleie av eiendomsporteføljen de besitter. Denne har en bokført verdi på 1 660 MNOK siste balansedag (Agat Ejendomme, 2022, s. 61).

ALM Equity

ALM Equity er et boligutviklingselskap med hovedkontor i Stockholm, det er listet på Nasdaq Nordic. Selskapet ble grunnlagt i 2006 og børsnotert i 2012. I 2022 ble de en del av Klövern gjennom en fusjon med Corem Property Group (Alm Equity, u.å). Selskapet sine driftsinntekter knyttet til eiendomsutvikling er på 1 493 MNOK av totale driftsinntekter på 2 043 MNOK (Alm Equity, 2022, s. 4). De utfører totalentreprise for andre for både bolig- og næringsseiendommer, men utvikler også eiendommer selv. De utvikler alt fra store utviklingsprosjekter med flere hundre boliger til enkle eneboliger. ALM har også noe utleie, primært til bedriftskunder. Alt dette er organisert gjennom en rekke datterselskaper under holdingselskapet ALM Equity. Virksomheten har tilnærmet all virksomhet og alle prosjekter knyttet til Stor-Stockholm, og har ingen drift utenfor Sverige (Alm Equity, u.å).

Aros Bostad

Aros Bostad er et svensk selskap som siden 2006 har utviklet eiendommer i Stor-Stockholm, Uppsala og Mälardalen. Selskapet ble notert på Nasdaq First North Premier Growth Market 16. juni 2021 (Aros Bostad, u.å.). Selskapet har driftsinntekter på 100 MNOK, og er således det selskapet som har lavest driftsinntekter blant utvalget i oppgaven. Tilnærmet alle driftsinntektene kommer fra salg av boliger, hovedsakelig til private konsumenter i form av bruksrett til borettslag (Aros Bostad, 2022, s. 48). Aktivitetene knyttet til eiendomsutvikling er den utvikling, administrasjon og prosjektering og prosjektledelse av disse borettslagene som kreves for at de skal bli salgsklar (Aros Bostad, 2022, s. 53). De holder seg bare til utvikling av boliger og avgrenser seg til større prosjekter, men de bygger både rekkehus i store områder og store leilighetskomplekser (Aros Bostad, u.å.).

Besqab

Besqab er et boligutviklingsselskap med hovedkontor i Stockholm, det er listet på Nasdaq Nordic. Selskapet ble grunnlagt i 1989, og børsnotert i 2014 (Besqab, u.å.). Selskapet hadde driftsinntekter på 526 MNOK, hvorav 94 % stammet fra eiendomsutvikling (Besqab, 2022, s. 86). Geografisk avgrenser de seg til områdene rundt Stockholm og Uppsala. Majoriteten av prosjektene de utvikler er i form av borettslag, men de har også en betydelig andel salg av selveierleiligheter, samt en mindre andel som knytter seg til utvikling av utleieeiendommer for egen portefølje. Utleieporteføljen er et nyere fokusområdet som ble startet i 2020 (Besqab, u.å.).

Bonava

Bonava er et svensk boligutviklingsselskap som opprinnelig kommer fra NCC-konsernet. Det ble børsnotert i 2016 på Nasdaq Stockholm Large Cap, men deres største marked er i Tyskland, med Sverige som nest største (Bonava, u.å.). De har også virksomhet i Finland, Norge, Estland, Litauen og Latvia. Bonava drev også butikk i Danmark og Russland, men disse ble avvirket henholdsvis i 2021 og 2022. Selskapet sine driftsinntekter var på 15 096 MNOK i regnskapsåret 2021. Av dette beløpet kommer 97 % fra eiendomsutvikling (Bonava, 2022, s. 7). Inntektene deres stammer i hovedsak fra tre inntektsstrømmer: salg av boliger til konsumenter, salg av boligprosjekt til investorer, samt noe salg av tomter (Bonava, 2022, s. 71). Salg av boliger til konsumenter er den klart største inntektsstrømmen, og inneholder både store leilighetskompleks og eneboliger (Bonava, 2022, s. 71,76). Dette gjøres imidlertid på ulike måter i de respektive landene. I Sverige og Finland signerer for eksempel Bonava en entreprisekontrakt med et borettslag/aksjeselskap hvor den private konsumenten kjøper

bruksrett/aksjer tilsvarende boligen som kjøpes. Det er dermed borettslaget/aksjeselskapet som blir sluttkunden for selskapet (Bonava, 2022, s. 71.76).

ByggPartner

ByggPartner er en svensk byggentreprenør med hovedkontor i Skolmar. Selskapet ble stiftet i 1992, og er siden 2016 notert på Nasdaq First North Premier i Stockholm (ByggPartner, u.å). Driftsinntektene var på 2 222 MNOK forrige regnskapsår, hvorav 88 % kan knyttes til eiendomsutvikling (ByggPartner, 2022, s. 6). Ettersom de er et entreprenørselskap, utfører de selve byggearbeidet av boligene, som da alltid vil skje på oppdragsgivers tomt. De har dermed en litt annen forretningsmodell enn resten av utvalget.

CASA

CASA var et av de av de største boligutviklingselskapene i Danmark og ble stiftet i 2006. Det ble kjøpt opp av ActivumSG 1. juli 2021, og er dermed ikke på børs. Fra 1. oktober ble det slått sammen i en fusjon med KPC (et annet dansk eiendomsutviklingselskap som ble kjøpt opp av ActivumSG i juni 2022) under det nye navnet Nordstern (CASA, u.å). Tilnærmet alle driftsinntektene til selskapet kommer fra eiendomsutvikling, og beløpet var på 4 047 MNOK for 2021 (CASA, 2022, s. 8). Inntektsstrømmene knytter seg hovedsakelig til utvikling av prosjekter og bygging boliger og kommersielle bygninger. Byggingen skjer både for egenutviklede og på kontrakt for andre (CASA, 2022, s. 15). De er dermed både eiendomsutvikler og entreprenør.

Götenehus Group

Götenehus Group utvikler og bygger boliger. Dette gjør de primært for salg, men de har også en mindre portefølje eiendommer som de utvikler og forvalter med tanke på utleie. Selskapet ble børsnotert i 2006 (Götenehus Group, u.å.-a). Selskapet sine driftsinntekter var 1 400 MNOK i forrige regnskapsår, hvorav 99 % av beløpet knytter seg til eiendomsutvikling (Götenehus Group, 2022, s. 26). Innen boligutvikling står de for hele prosessen fra prosjektering til bygging og salg, og de fleste prosjektene knytter seg til eneboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg som bygges i grupper (Götenehus, u.å.-a). I visse tilfeller fungerer de også som ren entreprenør for andre byggherrer. Selve boligene baserer seg på ferdig tegnede hus som bygges som byggesett. «Kataloghusene» kan også bestilles av kunder for separat bygging, både hvor Götenehus ordner hele prosessen, men og som et rent «varesalg», hvor de bare leverer byggesettet til kunde (Götenehus, u.å.-b).

JM

JM er en av Nordens største boligutviklere, og de utvikler boliger og boligområder i Sverige, Norge og Finland. Det er notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap (JM, u.å.-b). Driftsinntektene til selskapet er på 15 250 MNOK. Av de selskapene som er inkludert i studien er dette selskapet det med nest størst driftsinntekt, og så og si alt av driftsinntekter knytter seg til eiendomsutvikling i en eller annen form (JM, 2022, s. 100). De driver virksomheten sentrert rundt Stockholm, men har også en betydelig omsetning i Sverige for øvrig, samt i Norge og Finland. Et prosjekt gjennomføres typisk ved at JM inngår kontrakt om en totalentreprise om oppføring og levering av nøkkelferdige boligprosjekter med et borettslag, som da blir kunden. I dette inngår normalt også levering av tomt (JM, 2022, s. 95). JM utfører dermed totalentreprise på sine prosjekter, og det er som regel snakk om større prosjekter, enten gjennom større leilighetskompleks eller ved eneboliger og rekkehus i større grupper (JM, u.å.-a).

K-Fast Holding

K-Fast Holding ble grunnlagt i 2010, og virksomheten omfatter aktiv eiendomsforvaltning, prosjektutvikling og bygging i egen regi (K-Fastigheter, u.å). Selskapet ble børsnotert i 2019, og hadde i regnskapsåret 2021 driftsinntekter på 1 210 MNOK. 951 MNOK av disse driftsinntektene knytter seg til eiendomsutvikling (K-Fastigheter, 2022, s. 63). De bygger og utvikler større leilighetskomplekser, men har også noen mindre rekkehus i porteføljen. Selskapet er bygd opp med tre segmenter som reflekterer verdikjeden deres: prosjektutviklingen står for planlegging, kjøp av tomt og eiendommer og byggesøknader, før prosjektet blir overlatt til byggeavdelingen som står for selve konstruksjonen, og avslutningsvis tar forvaltningsavdelingen over bygget og forvalter det. Geografisk holder de seg til Öresund-regionen (K-Fastigheter, u.å).

MiltonHuse

MiltonHuse er et familieeid byggefirma som tegner og bygger hus. Selskapet ble grunnlagt i 2013, er lokalisert i Danmark. De har ikke operasjoner utover Danmarks landegrenser, men leverer over hele landet. MiltonHuse ble børsnotert i 2017, men rapporterer for første gang etter IFRS i 2021 (MiltonHuse, u.å). Driftsinntektene er på 3 071 MNOK, hvorav alt stammer fra eiendomsutvikling (MiltonHuse, 2022, s. 36). Forretningsmodellen baserer seg på bygging av ene- og tomannsboliger som er tilpasset og tegnet for hver enkelt kunde ut fra deres ønsker og

behov. Kundene er stort sett privatpersoner og MiltonHuse håndterer hele prosessen fra tegnebordet til boligen er nøkkelferdig (Miltonhuse, 2022, s. 6).

MT Højgaard

MT Højgaard er et av de ledende bygg- og anleggselskapene i Norden. Konsernet arbeider med kunder i hele Danmark, samt flere andre land. Selskapet ble grunnlagt i 2001 og har sitt hovedkvarter i København (MT Højgaard, u.å.-a). Selskapet har en driftsinntekt på 9 995 MNOK, hvorav 99 % kommer fra driftsinntekter knyttet til eiendomsutvikling (MT Højgaard, 2022, s. 69). Porteføljen deres er imidlertid variert, og de bygger alt fra skoler, kontorer, datasentre og parkeringshus, til leilighetskomplekser og rekkehus (MT Højgaard, u.å.- b). Majoriteten av prosjektene deres knytter seg imidlertid til bygging av boliger. I tillegg til å være eiendomsutviklere er de også entreprenør og står dermed også for selve byggingen (MT Højgaard, 2022, s. 23).

OBOS

OBOS er en av Nordens største boligbyggere, og selskapet ble etablert i 1929. Selskapet har hovedkontor i Norge, og virksomheten strekker seg over hele Norge, samt en omfattende virksomhet i Sverige (OBOS, u.å.-a). Driftsinntektene til konsernet var på 13 988 MNOK i 2021, hvorav 83 % knytter seg til eiendomsutvikling (OBOS, 2022, s. 45). OBOS tilbyr også en rekke tjenester utover selve boligene, og er blant annet eneste selskapet i utvalget som også tilbyr bank- og finansieringstjenester og eiendomsmegling. De har også en ordning med medlemskap og utfører administrative tjenester, som for eksempel regnskapsføring og digitale løsninger til borettslag og sameier. Ved salg av sine boliger tilbyr de også flere transaksjonsmodeller enn de andre selskapene, som for eksempel Bostart og Deleie, som innebærer reduserte transaksjonspriser og enda mer kompliserte vurderinger knyttet til IFRS 15 (OBOS, u.å.-b).

Selvaag

Selvaag er et norsk eiendomsutviklingselskap, og virksomheten knytter seg hovedsakelig til eiendomsinvesteringer, bolig- og byutvikling, samt tilliggende aktiviteter (Selvaag Bolig, u.å.). Driftsinntektene til konsernet var på 3 308 MNOK for regnskapsåret 2021 hvorav 98 % knytter seg til eiendomsutvikling (Selvaag Bolig, 2022, s. 71). Selvaag hadde i 2021 bare nevneverdig drift i Norge, men er i startfasen av et stort prosjekt i Sverige (Selvaag Bolig, 2022, s. 83).

Wästbygg

Wästbygg er et svensk entreprenør- og prosjektutviklingselskap som ble grunnlagt i 1981 i Borås. Selskapet ble notert på Nasdaq Stockholm 13. oktober 2020 (Wästbygg Group, u.å.-a). Driftsinntektene til selskapet var i 2021 på 1 038 MNOK, hvorav 602 MNOK knyttet seg til eiendomsutvikling. Dermed har selskapet en andel på 58 % av driftsinntektene som knytter seg til eiendomsutvikling (Wästbygg Group, 2022, s. 46). De utvikler og bygger boliger, næringsbygg, samfunnsbygg og industri- og logistikkeiendommer. Størsteparten av virksomheten opererer bare i Sverige, men datterselskapet som står for bygging og utvikling av industri- og logistikkeiendommer opererer også i Danmark, Norge og Finland (Wästbygg Group, u.å.-a). Som entreprenørselskap tar de på seg byggeoppdrag for andre oppdragsgivere, men de utvikler også eiendommer hvor de selv står for hele prosessen (Wästbygg, u.å.-b).

6. Funn

Vi vil i dette kapitlet se nærmere på noteopplysningene i IFRS 15 som de utvalgte selskapene gir i praksis. Strukturen for kapitlet vil gjenspeile strukturen til standarden, og vil derfor ha kategoriene: «kunde kontrakter», «vesentlige skjønsmessige vurderinger» og «eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kunde kontrakt». (Dette for å gi leseren best mulig oversikt).

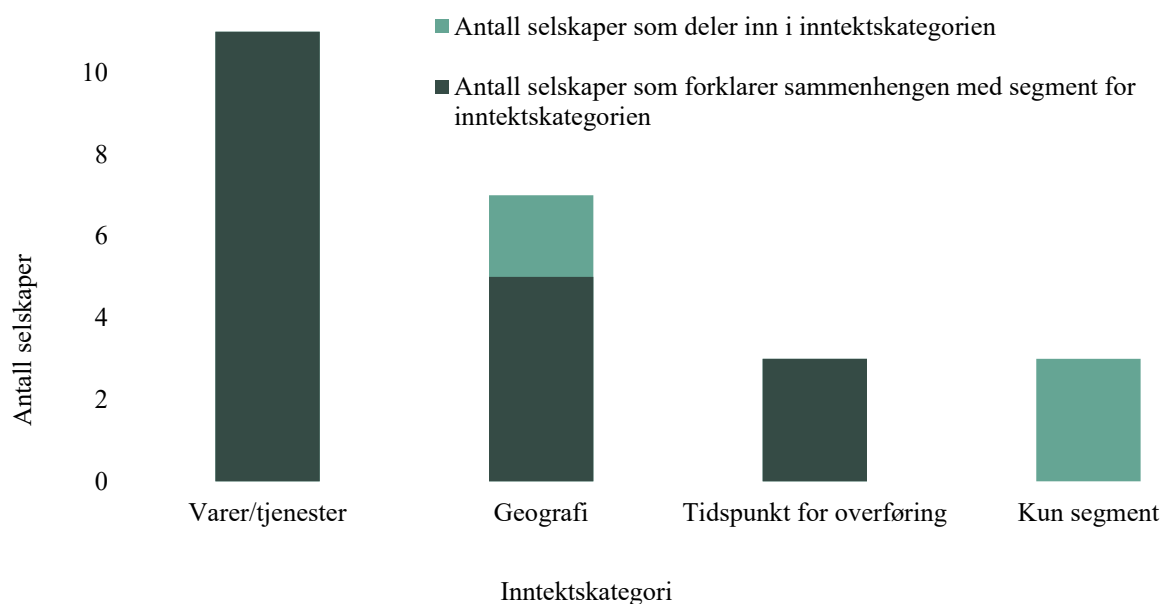
6.1 Kundekontrakter

6.1.1 Disaggregering av inntekter

IFRS 15.113 krever at foretak skal opplyse om beløpet for driftsinntekter innregnet fra kontrakter med kunder separat fra andre inntekter. I utvalget av selskapene vi har undersøkt, har alle selskapene opplyst om dette separat i oppstilling over totalresultatet, og har dermed oppfylt punktets krav. Disse inntektene skal så deles opp i kategorier. Alle selskaper gir oppdelingen i note. Fire av selskapene har valgt å kun dele opp driftsinntektene sine etter type vare eller tjeneste (produktlinje), for eksempel prosjektinntekter, leieinntekter og salg av tjenesteytelser. Disse er henholdsvis Selvaag, Aros, Besqab og ALM Equity. Fire selskaper deler opp driftsinntektene sine i både geografi og produktlinje. Videre har JM og Wästbygg delt opp i én kategori til: tidspunkt for overføring. Agat har delt opp sine driftsinntekter i type vare eller tjeneste og tidspunkt for overføring. Götenehus Group benytter kun geografisk oppdeling, og har delt opp i «Sverige» og «Norden». Det er ikke inntekter knyttet til Norden for 2021, mens i 2020 utgjorde inntekter for «Norden» 0,03 % av driftsinntektene. De resterende tre selskapene, MiltonHuse, Bonava og ByggPartner, deler ikke opp driftsinntektene på en annen måte enn i segmentinndeling, uten at summen av driftsinntektene i segmentene avviker fra summen i resultatregnskapet. Denne ulikheten fremkommer i Figur 6.1 under.

Fra kategoriene skal det igjen gis tilstrekkelig informasjon til at regnskapsbrukerne kan forstå forskjellen mellom alle de oppdelte driftsinntektene fra kontrakter med kunder og de rapporteringspliktige segmentene i henhold til IFRS 8. Selv om foretaket har delt inntektene opp i flere kategorier, skal forskjellen forklares for samtlige av disse. Som det fremkommer i Figur 6.1, har 11 av 15 selskaper gitt opplysninger til å forstå sammenhengen mellom driftsinntekter etter type varer eller tjenester og segmentinntekten. Totalt har 12 selskaper forklart denne sammenhengen for minst én av kategoriene de deler inn i. De tre selskapene som

bare rapporterer etter segment vil måtte forklare en eventuell differanse mot driftsinntekter som opplyst om i totalresultatet, men ingen av de har vesentlige avvik mellom segmentrapporteringen og driftsinntektene etter IFRS 15.



Figur 6.1: De ulike kategoriene selskapene deler opp driftsinntektene etter. Hver søyle viser antall selskaper som benytter denne kategorien, samt hvor mange selskaper som forklarer sammenhengen mellom inndeling av driftsinntekter og driftsinntektene etter segmentinndeling. Fem selskaper deler i én kategori, fem selskaper deler i to kategorier og to selskaper deler inn i tre kategorier. Det er to selskaper som ikke forklarer sammenhengen for kategorien geografi. De tre siste selskapene deler kun inn i samme kategorier som de ulike segmentene etter IFRS 8, og har dermed ingen sammenheng å forklare.

Selskaper som deler opp driftsinntektene etter geografi:

Det er som nevnt 7 selskaper som deler inn etter geografi. Som vi ser i Figur 6.1, er det to av selskapene som ikke har gitt opplysninger som forklarer sammenhengen mellom de rapporteringspliktige segmentene og oppdelingen av driftsinntekter etter geografi. Dette var OBOS og K-Fast Holding. Blant de 5 andre selskapene som inndeler etter geografi, har Götenehus Group ikke inntekter knyttet til flere geografiske områder i 2021, og kun marginale inntekter knyttet til andre geografiske områder i 2020. Videre opplyser de resterende fire selskapene om sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene etter geografisk kategori og de rapporteringspliktige segmentene. Enkelte av disse selskapene gir ustrukturerte

beskrivelser av sammenhengen Dette i motsetning til Wästbygg som oppstiller en matrise for å vise de oppdelte driftsinntektene for hvert rapporteringspliktig segment og gir dermed en strukturert forklaring av sammenhengen. Dermed er det 2 av 7 selskaper som ikke forklarer sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene etter geografisk kategori og de rapporteringspliktige segmentene.

Selskaper som deler opp driftsinntektene etter type vare eller tjeneste:

Det er totalt 11 selskaper som har delt opp sine driftsinntekter etter type vare eller tjeneste. CASA har delt opp sine driftsinntekter etter type vare eller tjeneste, men har ikke rapportert etter segment. Videre inkluderer OBOS og K-Fast Holding forklaringer på sammenhengen mellom segmenter og de oppdelte driftsinntektene etter type vare eller tjeneste, til tross for at de ikke oppga forklaringer mellom segmenter og driftsinntekter etter geografi. De resterende 8 selskapene som har delt opp etter type vare eller tjeneste gir også forklaringer på sammenhengen med segmentene.

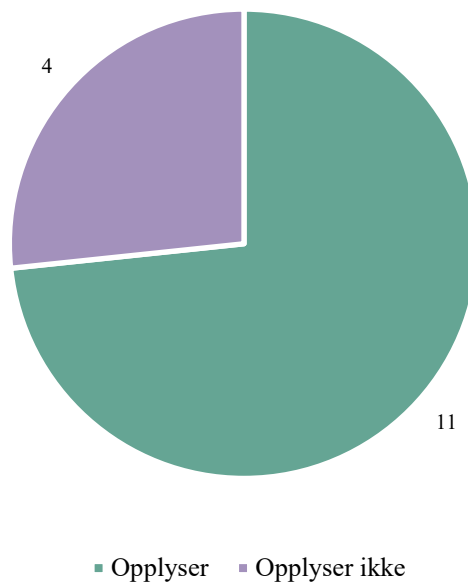
Selskaper som deler opp driftsinntektene etter tidspunkt for overføring:

Det er tre selskaper som deler opp driftsinntektene etter tidspunkt for overføring. Alle disse selskapene har også andre oppdelinger. Videre gir alle tre forklaringer på forholdet mellom driftsinntekter og segmenter. Wästbygg og JM er to av selskapene, og begge selskapene har inkludert en matrise for å forklare sammenhengen. Wästbyggs matrise inneholder både kvalitative og kvantitative størrelser, mens JM sin kun inneholder en avkryssing av hvilke segmenter som har leveringsforpliktelser som oppfylles over tid og hvilke som har leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt.

6.1.2 Kontraktsbalanser

6.1.2.1 Fordringer

Et rapporteringspliktig foretak skal opplyse om beløpet for ethvert innregnet tap ved verdifall på alle fordringer som oppstår fra kundekontrakter i henhold til IFRS 15.113b. 11 av 15 selskaper gir opplysninger om dette beløpet, noe som fremkommer i Figur 6.2. Tapene de opplyser om er relativt små, hvorav flere poengterer at de har lav kredittrisiko. De resterende opplyser om hvordan de håndterer tap på kundefordringer. Det er flere av disse selskapene som opplyser om at tap på kundefordringer historisk har vært uvesentlig.

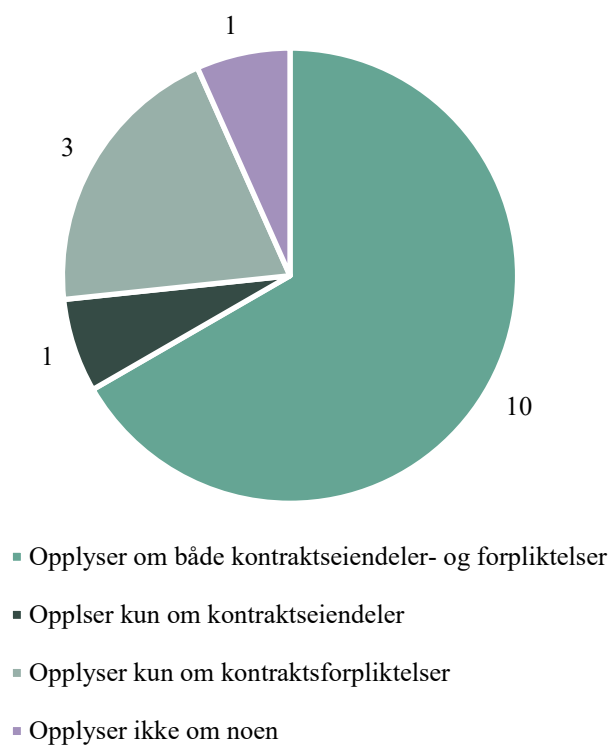


Figur 6.2: Antall selskaper som opplyser om beløpet for ethvert innregnet tap ved verdifall på fordringer eller kontraktseiendeler, som kreves etter IFRS 15.113b.

Videre krever IFRS 15.116 at det opplyses om åpnings- og sluttsaldoen på fordringer. Dette gir alle de 15 selskapene i utvalget vårt opplysninger om.

6.1.2.2 Kontraktseiendeler og -forpliktelser

I henhold til IFRS 15.116 skal det opplyses om størrelsen på kontraktseiendeler og -forpliktelser, både for åpnings- og sluttsaldo. 10 av 15 selskaper opplyser om åpnings- og sluttsaldo for både kontraktseiendeler og -forpliktelser. Av de resterende selskapene, gir 3 av 5 kun opplysninger om kontraktsforpliktelser, ettersom de ikke har kontraktseiendeler. Videre opplyser Agat kun om kontraktseiendeler, til tross for at de har nevnt forskuddsbetalinger i årsrapporten, mens ALM Equity verken opplyser om kontraktseiendel eller kontraktsforpliktelser. Dette fremkommer i Figur 6.3 under.

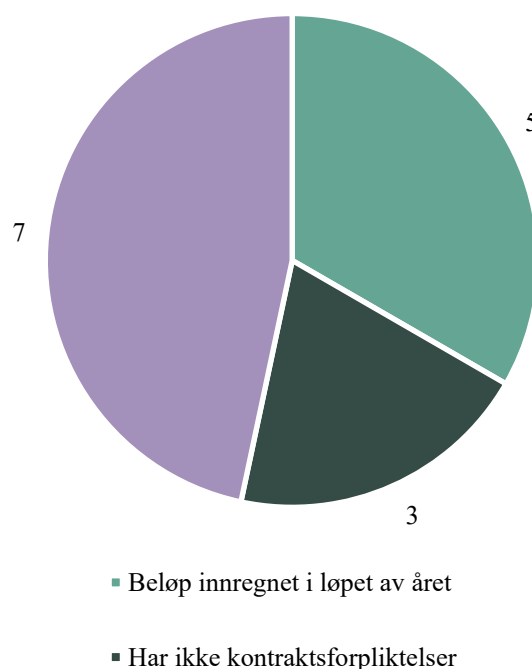


Figur 6.3: Oversikt over antall foretak som opplyser om størrelsen på åpnings- og sluttsaldo for kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser.

Det er fem av selskapene som benytter terminologien til IFRS 15, altså «kontraktsforpliktelse» og «kontraktseiendel». Videre benytter fem selskaper: «forskudd fra kunder» og «pågående arbeid». Besqab er et av selskapene som benytter denne terminologien, og selskapet inkluderer en forklaring på hvorfor «pågående arbeid» anses som en kontraktseiendel: posten er forskjellen mellom påløpte kostnader og fakturert beløp i prosjekter hvor «bestemmende innflytelse» har blitt overført til kunden. De resterende fire foretakene presiserer ikke at begrepene knytter seg til kontraktseiendel og kontraktsforpliktelse. Blant disse er OBOS og Bonava, men disse har ikke kontraktseiendeler, og «pågående arbeid» knytter seg derfor ikke til kontraktseiendeler. ByggPartner, Aros, K-Fast Holding og Wästbygg benytter «opparbeidet, men ikke fakturert inntekt» og «fakturert, men ikke opparbeidet inntekt» når de omtaler sine kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser. Wästbygg angir at en kontraktseiendel går over til å være en fordring ved fakturering. ByggPartner presiserer at disse begrepene benyttes om kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser i standardens forstand. De resterende tre selskapene presiserer ikke betydningen av begrepene.

IFRS 113 krever at foretakene opplyser om eventuelle tap på kontraktseiendeler som oppstår fra kundekontrakter. Det er ingen av de 15 selskapene som opplyser om et slikt tap, heller ikke blant de 11 som har kontraktseiendeler. Enkelte selskaper gir imidlertid standardiserte beskrivelser om hvordan slike tap håndteres. Videre er Agat det eneste selskapet som opplyser om at de ikke har tap på kontraktseiendeler.

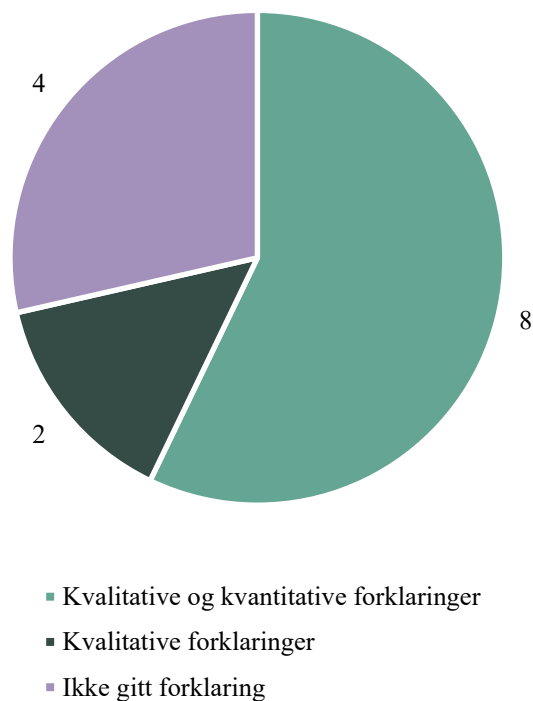
Det kreves videre at foretakene opplyser om de driftsinntektene som er innregnet i det aktuelle regnskapsåret og som utgjorde en del av den inngående saldo av kontraktsforpliktelser. Blant de 13 selskapene som i det hele tatt opplyser om kontraktsforpliktelser, viser 5 av 13 det beløpet som er innregnet i løpet av året. Blant de 8 som ikke opplyser om beløpet, har MiltonHuse inngående kontraktsforpliktelse lik null, og inkluderes derfor i figuren som «Har ikke kontraktsforpliktelser». De resterende 7 som har opplyst om kontraktsforpliktelser, har ikke oppgitt noe beløp på dette punktet. Dette illustreres i Figur 6.4.



Figur 6.4: Oversikt over antall selskaper som opplyser om de driftsinntektene som er innregnet i det aktuelle regnskapsåret, og som utgjorde en kontraktsforpliktelse i starten av året.

Dersom det er vesentlige endringer i saldostørrelsen for kontraktseiendelen og/eller kontraktsforpliktelsen i rapporteringsperioden, skal selskapene forklare denne endringen. Ettersom ALM Equity verken har opplyst om kontraktseiendel eller kontraktsforpliktelse, er

det kun 14 selskaper som er aktuelle. Av de 14 selskapene som har opplyst om kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser, ser vi i Figur 6.5 at det er 10 av selskapene som gir enkelte forklaringer på endringene. Aros og Besqab forklarer imidlertid kun endringer i kontraktseiendeler, til tross for at de også har kontraktsforpliktelser. Aros og Agat gir enkelte forklaringer på sine endringer i kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser, men selskapene har kun gitt kvalitative forklaringer. De resterende 8 selskapene gir både en kvalitativ og en kvantitativ forklaring.

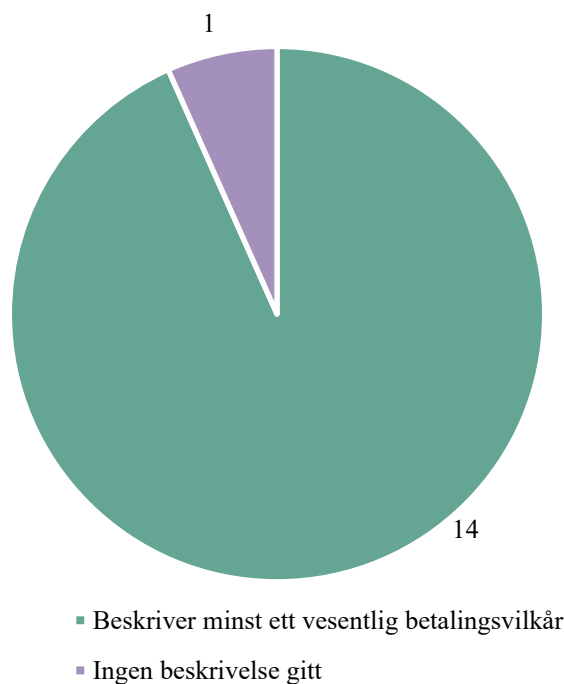


Figur 6.5: Oversikt over antall foretak som gir forklaringer på endringene i kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser, og hvilken type forklaringer de gir.

6.1.3 Leveringsforpliktelser

I IFRS 15.119 stilles det en rekke krav til opplysninger et foretak skal gi om sine leveringsforpliktelser. For det første skal det opplyses om når foretaket oppfyller sine leveringsforpliktelser, noe alle selskapene i utvalget gir informasjon om. Noen av selskapene opplyser om at de oppfyller sine leveringsforpliktelser ved overføring av bolig til kunden. Mens enkelte selskaper beskriver at leveringsforpliktelsen oppfylles ved overføring av kontroll over boligen. Det er også flere selskaper som kun opplyser om dette indirekte, ved at de forklarer at innregning av inntekter skjer når kunden overtar kontrollen over boligen.

Videre skal foretakene gi en beskrivelse av de vesentlige betalingsvilkårene. 14 av 15 selskaper gir opplysninger om dette. Wästbygg er selskapet som ikke opplyser om de vesentlige betalingsvilkårene. Etterlevelsen av punktet er illustrert i Figur 6.6.

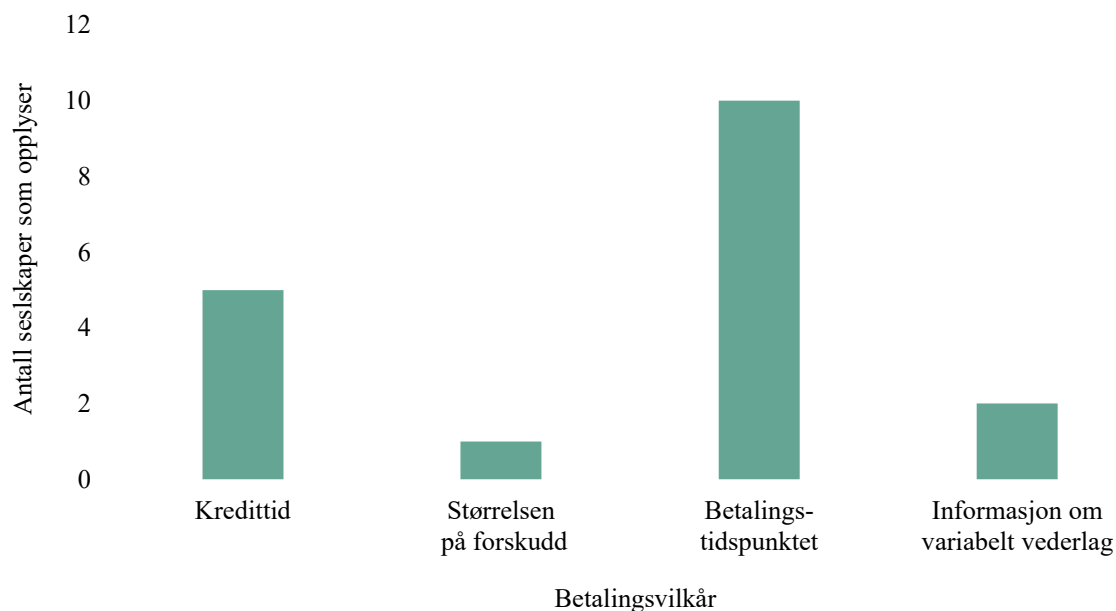


Figur 6.6: Oversikt over antall foretak som gir en beskrivelse om minst ett vesentlig betalingsvilkår.

Det er 5 selskaper som gir opplysninger om betalingstidspunktet. Videre er det syv selskaper som opplyser om at de har forskuddsbetalinger, men bare Selvaag opplyser om den prosentvise andelen forskuddsbetalingen utgjør av salgsprisen. Dette gjør de ved å opplyse om at «kunden ved kontraktsignering normalt betaler 10 % av kjøpesum» (s. 65). I motsetning til andre selskaper, som for eksempel OBOS som opplyser at «salg av boliger innebærer normalt betalingsavtaler hvor kunden gjør ulike betalingsforskudd i byggeperioden» (s. 87). Det er videre kun Selvaag som informerer om at transaksjonsprosessen går via meglerkonto. 5 selskaper gir også informasjon om kredittiden de praktiserer, samt en vurdering av kredittrisiko knyttet til kundefordringer. Dette til tross for at ytterligere 9 selskaper har balanseførte kundefordringer. Videre opplyser CASA og JM om at de har variabelt vederlag, og begge opplyser om metoder ved estimering av de variable vederlagene. CASA oppgir at de har noen indeksregulerte kontrakter som de inntektsfører til betalingens sannsynlige verdi. JM sier imidlertid at deres forpliktelse til å kjøpe usolgte leiligheter fra borettslagene de fører opp bygg for, utgjør et variabelt vederlag, og at vederlaget baserer seg på historisk data. JM opplyser om

at inntekten bare vil innregnes dersom det ikke resulterer i en vesentlig reversering av vederlaget.

Figur 6.7 nedenfor viser en oppstilling av hvor mange selskaper som opplyser om de ulike betalingsvilkårene.

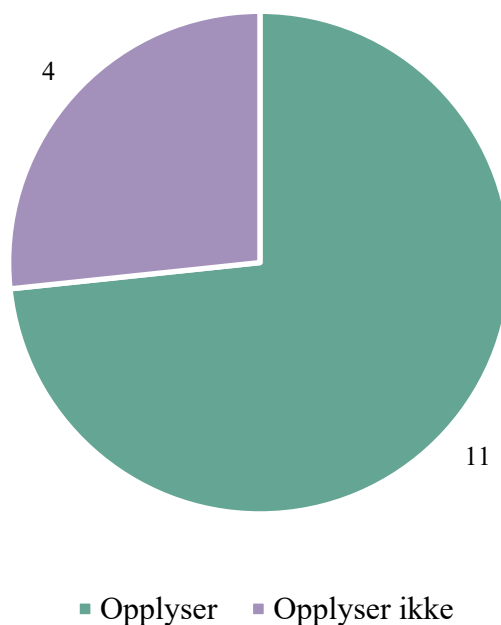


Figur 6.7: De vesentlige betalingsvilkårene som det opplyses tilstrekkelig om. Klart flest opplyser om kredittid og betalingstidspunktet, og disse henger også i stor grad sammen.

Samtlige selskaper beskriver arten av varer og tjenester som inngår i kundekontrakten. Dette er i samsvar med kravet gitt i IFRS 15.119c. Beskrivelsene gis som regel i inntektsnoten og/eller i segmentnoten. Alle selskapene har gitt foretaksspesifikk informasjon når de beskriver arten av varer og tjenester som inngår i kundekontrakten. Det er ingen selskaper som gir opplysninger om tilbakebetaling, tilbakelevering eller tilknyttede forpliktelser etter IFRS 15.119d.

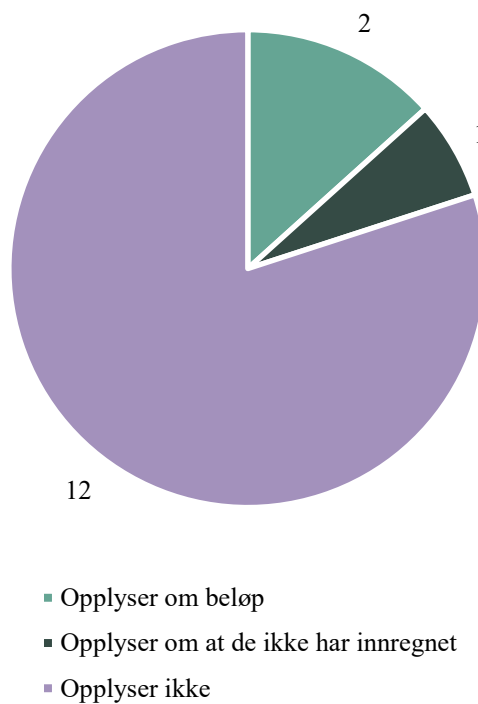
Selskaper skal også opplyse om typer av garantier og tilknyttede forpliktelser som selskapene har ifølge IFRS 15.119e. Det er 11 av 15 selskaper som gir noteopplysninger om garantier, noe som fremkommer i Figur 6.8. Selvaag gir informasjon om garantistillelse for eventuelle reklamasjoner i 5 år, noe som kreves etter bustadoppføringsloven § 12 tredje ledd. De forklarer videre hvordan kostnadene knyttet til garantien regnskapsføres. De to norske selskapene har ikke gitt informasjon om andre garantier. Blant de svenske foretakene er det flere selskaper

som opplyser om garantiforpliktelser som varer over en lengre periode knyttet til boliger. Videre er det to av fire danske selskaper som oppgir informasjon vedrørende garantier. Det er også enkelte foretak som opplyser om en inngått avtale om å garantere for salg. Dette gjøres ved at de forplikter seg til å «kjøpe tilbake» boliger som borettslagene ikke får solgt.



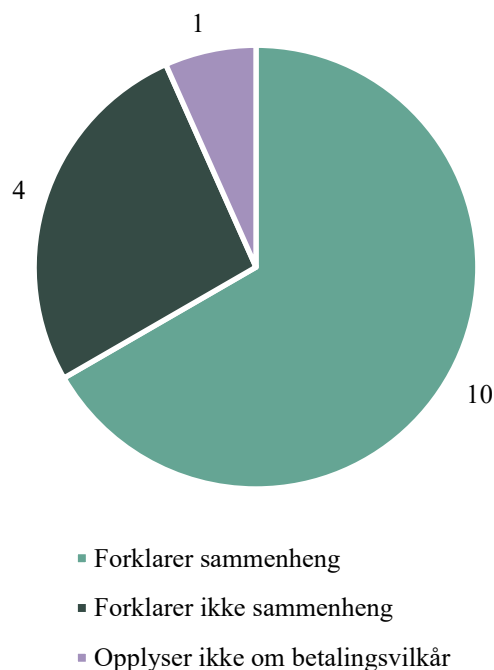
Figur 6.8: Oversikt over antall foretak som gir noteopplysninger om garantier som knytter seg til driftsinntektene i henhold til kravet i IFRS 15.119e.

Selskapene skal opplyse om innregnede driftsinntekter fra oppfylte eller delvis oppfylte leveringsforpliktelse fra tidligere perioder. Götenehus Group og JM er de eneste selskapene som opplyser om dette beløpet. JM er det eneste foretaket som har innregnet et beløp og har opplyst om at det er innregnet 1,17 milliarder fra tidligere oppfylte leveringsforpliktelser både i 2020 og 2021. Götenehus Group opplyser derimot ikke om beløpet som sådan, men at beløpet er innregnet i periodens resultat. Videre opplyser også Agat at de ikke har innregnet driftsinntekter vedrørende tidligere oppfylte leveringsforpliktelser, og har således opplyst om at beløpet er null. Resterende selskaper gir ingen opplysninger om dette punktet, illustrert i Figur 6.9.



Figur 6.9: Oversikt over antall foretak som opplyser om beløpet på innregnede driftsinntekter fra oppfylte eller delvis oppfylte leveringsforpliktelser fra tidligere perioder.

Av de 14 selskapene som opplyser om vesentlige betalingsvilkår, forklarer 10 av disse sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelse og normalt tidspunkt for betaling fra kunder. Dette kreves av punkt 117 og illustreres i Figur 6.10 nedenfor.



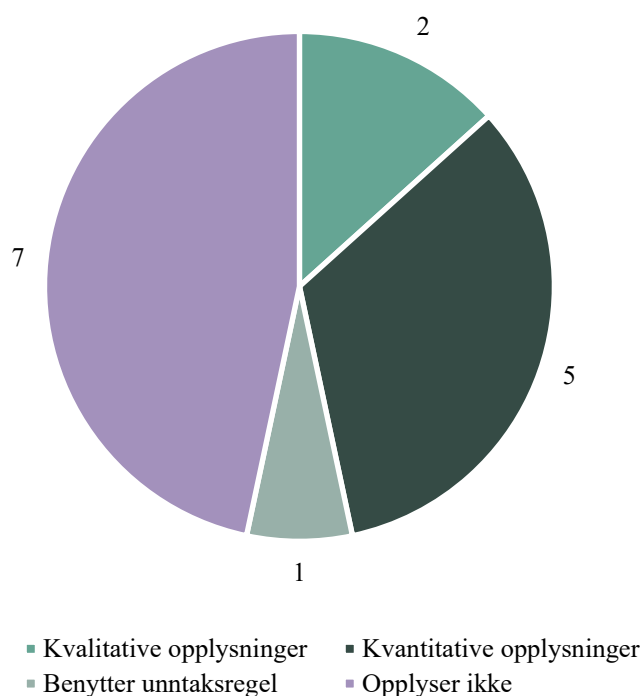
Figur 6.10: Oversikt over antall foretak som forklarer sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser og normalt tidspunkt for betaling fra kunder, jf. IFRS 15.117.

Videre krever IFRS 15.117 at selskapene må opplyse om hvordan kontraktseiendeler og -forpliktelser påvirkes av sammenhengen mellom tidspunkt for oppfyllelse av leveringsforpliktelse og normale tidspunktet for betaling. Det er fem selskaper som opplyser om påvirkningene på kontraktsforpliktelsene, mens ingen selskaper opplyser om påvirkning på kontraktseiendelene. Tre av selskapene som opplyser om endringene i kontraktsforpliktelse har ikke kontraktseiendeler.

6.1.4 Transaksjonspris som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser

7 av selskapene rapporterer beløpet på den transaksjonsprisen som er allokert til gjenstående og uoppfylte leveringsforpliktelser ved slutten av rapporteringsperioden, i henhold til IFRS 15.120a. De samme 7 selskapene redegjør for når de forventer å innregne disse leveringsforpliktelsene etter IFRS 15.120b. Selskapene kan velge å anvende en kvalitativ eller en kvantitativ tilnærming for å forklare dette forholdet. Det er fem selskaper som opplyser ved bruk av kvantitativ tilnærming, mens to av selskapene benytter kvalitativ tilnærming. Dette viser Figur 6.11. Blant de 5 som benytter kvantitativ tilnærming, opplyser ett selskap om antall boliger heller enn transaksjonsprisen på disse. Gjennomgående for selskapene er en forventning om at de fleste leveringsforpliktelsene vil oppfylles innen to år fra

rapporteringsstidspunktet. Enkelte av de syv selskapene som opplyser om dette benytter terminologien «leveringsforpliktelse», mens andre benytter «solgte enheter under bygging». Agat er det eneste selskapet som opplyser om bruk av det praktiske unntaket oppgitt i IFRS 15.121. Selskapet benytter dette praktiske unntaket ettersom leveringsforpliktelsene har en forventet løpetid på mindre enn ett år. Av de syv foretakene som ikke har gitt opplysninger, er det enkelte foretak som gir informasjon om «pågående prosjekt», men som ikke opplyser om hvilke av disse prosjektene som er solgt.



Figur 6.11: Oversikt over antall foretak som opplyser om når de forventer å innregne transaksjonsprisen som er fordelt på leveringsforpliktelser som er uoppfylt ved slutten av rapporteringsperioden, samt hvilken tilnærming de anvender for å opplyse om dette, jf. IFRS 15.120b.

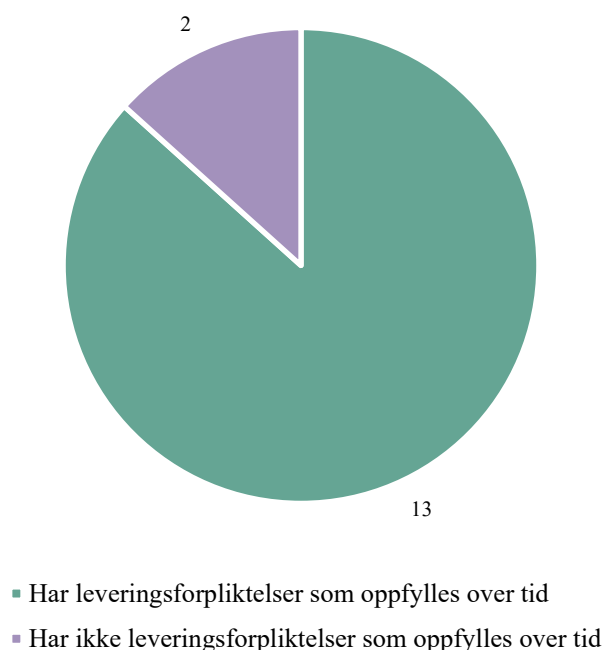
6.2 Vesentlige skjønnsmessige vurderinger

Etter IFRS 15.123a skal selskapene gi opplysninger om vurderingene og endringer av vurderingene som gjøres for å fastsette tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser. 14 av 15 selskaper som har leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt har gitt opplysninger om dette. Når det gjelder vurderingene for leveringsforpliktelsene som oppfylles over tid, var det 13 selskaper som gav slike vurderinger. Vi ser likevel at enkelte selskaper kun gir standardiserte beskrivelser om disse vurderingene, deriblant ALM Equity, som bare har

gjengitt standardiserte beskrivelser av femstegsmodellen. De to selskapene som ikke opplyste om dette, har ikke slike leveringsforpliktelser. Videre var det 11 selskaper som gav opplysningene om vurderingene vedrørende transaksjonsprisen fordelt på leveringsforpliktelsene, som IFRS 15.123b krever.

6.2.1 Leveringsforpliktelser som oppfylles over tid

13 selskaper har en eller annen form for leveringsforpliktelser som oppfylles over tid, noe som fremkommer i Figur 6.12. Bonava og ALM Equity har derimot ikke inntektsføring over tid, da de vurderer det dithen at de ikke oppfyller kravene for inntektsføring over tid. Denne vurderingen er begrunnet med at de anser å ha kontroll over de borettslagene og sameiene som selger de ulike eiendomsprosjektene. Dette gjør at sluttkunden blir private konsumenter, hvor de ikke har en håndhevbar rett til betaling før boligen er overført. Også Aros vurderer at de har kontroll over borettslagene, men har inntektsføring over tid for andre virksomhetsdeler. JM uttrykker at de inntektsfører over tid ettersom de ikke anser borettslagene som en del av konsernet. Dette gjør også at de har betaling på kreditt ovenfor borettslagene. For de to norske selskapene er inntektsføringen over tid ikke knyttet direkte til eiendomsutvikling, fordi de i likhet med Bonava og ALM Equity ikke har en håndhevbar rett på betaling fra sluttkundene før boligen er overført. De norske selskapene har derimot inntektsføring over tid gjennom tjenester og leieinntekter. De 13 selskapene som oppfyller leveringsforpliktelser over tid, inkludert Selvaag og OBOS, beskriver de metodene som er benyttet til å beregne fullføringsgraden til prosjektet som kreves i IFRS 15.124a. Alle disse selskapene benytter en inndatametode, og 11 av disse selskapene opplyser om at fullføringsgraden beregnes ut fra påløpte kostnader i forhold til de totale kostnadene. Det er likevel kun fire av disse 13 selskapene som oppgir en forklaring på hvorfor metoden gir et troverdig bilde av overføringen av varene eller tjenestene.



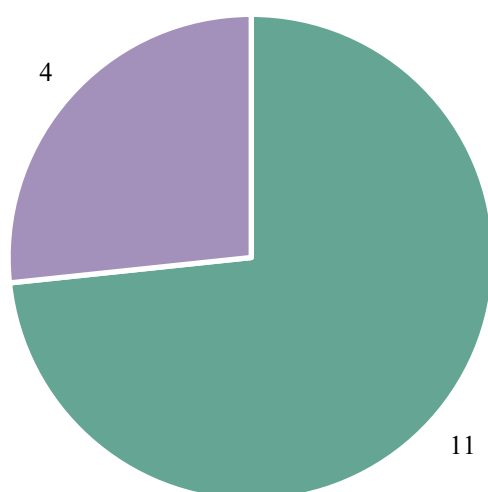
Figur 6.12: Oversikt over antall selskaper som har leveringsforpliktelser som oppfylles over tid.

6.2.2 Leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt

For leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt, skal foretaket opplyse om de viktige vurderingene som er gjort ved bedømmelsen av når en kunde oppnår kontroll over avtalte varer eller tjenester. Det er 14 selskaper som har slike leveringsforpliktelser. Samtlige selskaper gir opplysninger om når de vurderer at kunden oppnår en slik kontroll av deres leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt, nemlig ved overføring av eiendomsretten eller ferdigstillelse av boligen. Blant annet angir Götenehus Group at leveringsforpliktelsen oppfylles for prosjekter hvor de bygger på egen tomt på et bestemt tidspunkt fordi «risiko og kontroll overføres til kjøper først på tiltredelsesdagen». Et annet eksempel er Selvaag som angir at kontroll anses overført til kjøper på tidspunktet eiendommen er overlevert.

6.2.3 Transaksjonspris

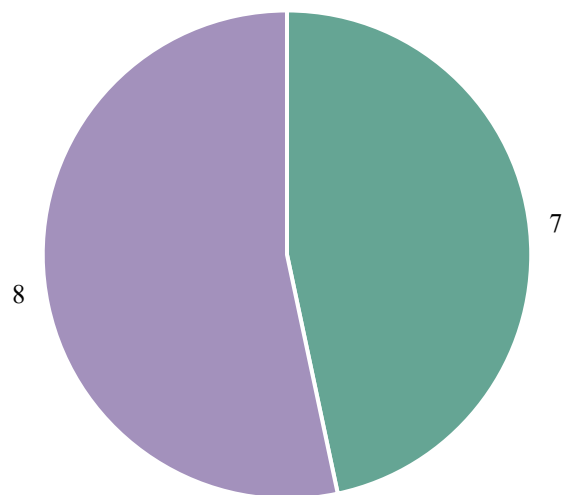
Selskapene skal opplyse om metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fastsettelse av transaksjonspris. Dette har 11 av 15 selskaper gitt opplysninger om, noe som illustreres i Figur 6.13 under.



- Opplyser om de metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fastsettelse av transaksjonspris
- Opplyser ikke

Figur 6.13: Oversikt over antall selskaper som opplyser om metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fastsettelse av transaksjonsprisen.

Videre skal selskapene ved vurdering av om et variabelt vederlag er begrenset opplyse om de metoder, inndata og forutsetninger de har benyttet. Det er to selskaper som har slike variable vederlag, men ingen av de angir metoder, inndata og forutsetninger ved vurderingen om de variable vederlagene er begrenset, slik IFRS 15.126b krever. Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved fordeling av transaksjonsprisen skal det også opplyses om. Dette opplyser 7 av 15 selskaper om, noe som illustreres i Figur 6.14. Ettersom det ikke er noen av selskapene som har opplyst om at de har forpliktelser ved tilbakelevering, tilbakebetaling eller lignende forpliktelser, som opplyst om i 6.1.3, er det heller ingen av de som har rapportert om metoder, inndata og forutsetninger knyttet til måling av slike forpliktelser.



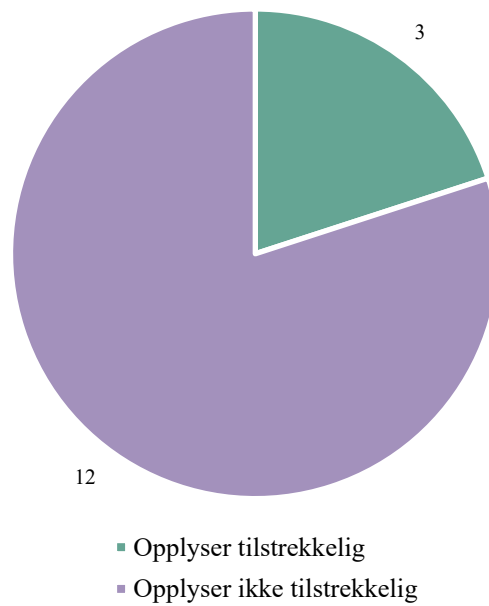
- Opplýser om de metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fordeling av transaksjonspris
- Opplýser ikke

Figur 6.14: Oversikt over antall selskaper som opplyser om metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt ved fordeling av transaksjonsprisen.

6.3 Eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt

Som illustrert i Figur 6.15 gir tre av selskapene opplysninger om de vurderingene som gjøres ved fastsettelse av et beløp for utgifter påløpt for å oppnå kundekontrakten. Videre er det ingen av selskapene som gir opplysninger om vurderingen ved fastsettelse av beløpet for utgifter påløpt for å oppfylle kundekontrakten. Det er altså her et viktig skille mellom oppnåelse og oppfyllelse, som beskrevet under delkapittel 2.4.5.2. To av selskapene som gir opplysninger om vurderingene for fastsettelse av de påløpte utgiftene for oppnåelse av kundekontrakten, vurderer at utgiftene ikke oppfyller kravene til balanseføring, og utgiftene kostnadsføres derfor. Det siste selskapet som gir opplysninger, CASA, vurderer at utgiftene påløpt for å oppnå kundekontrakten tilfredsstillende kravet til balanseføring, og balansefører dermed disse utgiftene. Dette selskapet gir videre opplysninger om at de aktiverer disse kostnadene over kontraktens levetid, og oppfyller dermed kravet i IFRS 15.127b. Selskapet angir imidlertid ikke beløpsmessige størrelser på utgående saldo, og avskrivninger og/eller nedskrivninger i henhold til kravet i IFRS 15.128. Angående balanseføring av kostnader knyttet til oppfyllelse av en

kundekontrakt var det ingen av selskapene som redegjorde for sine vurderinger på dette punktet.



Figur 6.15: Antall selskaper som opplyser tilstrekkelig om eiendeler innregnet fra kontraktskostnader.

6.4 Redegjøre for praktiske unntaksregler

Ingen av selskapene opplyser om at de benytter unntaket det gis anledning til i IFRS 15.129.

7. Diskusjon

I dette kapitlet vil vi diskutere funnene våre opp mot problemstillingen vår, og benytte vurderingskriteriene, som presentert i kapittel 4.3, for å vurdere om selskapene opplyser tilstrekkelig om notekravene i standarden. Diskusjonen vil dermed inneholde en drøftelse om hvorvidt foretakene gir tilstrekkelig noteopplysninger om inntektsføringen etter IFRS 15. Kapitlet er strukturert på samme måte som kapitlene for teori og resultat. Dette vil si at vi vil begynne med en drøfting av kundekontraktene, deretter de vesentlige skjønsmessige vurderingene, før vi til slutt vil diskutere eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt.

7.1 Kundekontrakter

7.1.1 Disaggregering av inntekter

Det er som nevnt i delkapittel 6.1.1 fire selskaper som deler opp driftsinntektene sine etter kun type varer eller tjenester. Dette er Selvaag, Besqab, Aros og ALM Equity. Likevel skriver Selvaag i sin årsrapport at de har prosjekter fordelt på ulike geografiske områder. I standardens veiledning til oppdeling av driftsinntekter fremkommer det at valg av kategorier skal vurderes ut ifra opplysninger som fremkommer av blant annet årsrapporten (IFRS 15.B88). Det kan derfor tenkes at selskapet burde inkludert en geografisk kategorioppdeling, i tillegg til oppdelingen av produkt eller tjeneste. Dette vil også være gjeldende for Agat, som deler opp driftsinntektene sine etter både type vare eller tjeneste, og tidspunkt for overføring. Agat har drift i flere ulike geografiske områder, og har også delt de rapporteringspliktige segmentene opp etter geografi. Vi stiller oss dermed kritiske til hvorfor selskapet ikke har delt opp sine driftsinntekter etter geografi. Dette ser vi også er et problem som FRC (2020) kommenterer, nemlig at det var flere av foretakene i kontrollen som har inkludert forklaringer og oppdelinger i årsrapporten, men som ikke ble inkludert i regnskapet (s. 12). Videre ser vi også at det samme tilfellet avdekkes i gjennomgangen til Finanstilsynet (2021) av Harboe Bryggeri AS, hvor det påpekes at selskapet redegjorde for forskjellige produktområder i sin rapport, uten å ha opplyst om disse forskjellene i notene. Dette strider mot veiledningen i IFRS 15.B88. Det kan dermed diskuteres hvorvidt Selvaag og Agat burde inkludert en oppdeling av geografi for å illustrere de forholdene standarden krever.

Besqab, Aros og ALM Equity har kun driftsinntekter fra kontrakter med kunder knyttet til ett geografisk område, og det kan derfor antas at valget om kun å inkludere type varer eller tjenester som kategori er tilstrekkelig. Det kan videre stilles spørsmål ved om de tre selskapene kunne inkludert en kategori med tidspunkt for overføring. Men ettersom tidspunkt for overføring vil avhenge av type varer eller tjeneste, og alle de tre selskapene deler opp etter type varer eller tjenester, vil ikke en ytterligere oppdeling i tidspunkt for overføring av varene eller tjenestene gi regnskapsbrukerne mer informasjon. Derfor kan det antas at disse tre selskapene har delt opp i tilstrekkelige kategorier for å illustrere hvordan arten av, størrelsen på, tidspunktet for og usikkerheten ved inntekter påvirkes av ulike økonomiske faktorer slik IFRS 15.114 krever.

Götenehus Group deler kun opp sine driftsinntekter i geografi. Dette bryter med kravet i IFRS 15.B88 som poengterer at valg av kategori skal vurderes basert på hvordan foretaket presenterer inntekter for andre formål. Flere steder i årsrapporten presenterer selskapet oppdelinger etter type varer eller tjenester, men likevel blir ikke en slik kategori inkludert i selskapets oppdeling av driftsinntekter. Dessuten er ikke de ulike geografiske områdene presentert noe særlig i årsrapporten, og det knytter seg utelukkende kun inntekter til ett geografisk område i 2021. En oppdeling etter geografi vil derfor ikke gi informasjon om usikkerheten ved inntekter, slik hensikten er etter IFRS 15.114. Vi stiller oss dermed kritiske til selskapets oppdeling av kategorier. Götenehus Group har derfor ikke opplyst tilstrekkelig etter kravet i IFRS 15.114.

Som det illustreres i Figur 6.1 er det tre selskaper som bare rapporterer etter segment. Dette kan være stridig med standarden fordi kravene knyttet til inndeling av driftsinntekter i henhold til IFRS 15 er forskjellige fra de kravene som stilles til inndelingen i IFRS 8. Dette vil imidlertid avhenge av omstendighetene, og det er ikke gitt at det er snakk om betydelige avvik fra standarden. For de selskapene dette gjelder, tilsvarer summen av segmentrapporteringen den totale inntekten etter IFRS 15, og man kan således hevde at det egentlig er IFRS 8 som er fraveket. Det kan dermed synes som de har kjørt en kombinasjon av de to kravene til inndeling. Likevel stiller vi oss kritisk til at det ikke er gitt separate oppdelinger, generelt begrunnet med at segmentet skal deles inn etter hvordan selskapet driftes og driftsinntektene skal deles opp utelukkende etter karakteristikker knyttet til inntektene det genererer. I lite komplekse organisasjoner hvor man for eksempel bare har ett segment som skaper inntektsstrømmer, vil man kunne ha tilfeller hvor inndelingskriteriene for de to standardene sammenfaller. I tråd med IFRS 15.112 kan vi dermed ikke utelukke at en slik inndeling ikke er stridig med IFRS 15,

siden de har gitt de opplysningene som kreves for inndeling av driftsinntekter i samsvar med en andre standard. Dette er også noe IASB poengterer i forarbeidene til standarden.

For å oppsummere vil oppdelingene avhenge av hvor komplekse selskapene er, men å dele inn i én til tre kategorier synes å virke fornuftig for eiendomsutviklingsbransjen. Forarbeidene til IFRS 15 forklarer IASB at disse oppdelingene er viktig for å hjelpe brukerne av regnskapet med å forstå sammensetningen av de innregnede inntektene fra kontrakter med kunder (IFRS 15.BC335). Av selskapene vi har diskutert over, kan det konkluderes med at 3 av våre 15 selskaper ikke presenterer en oppdeling i henhold til kravene i IFRS 15.114. Dette er høyere grad av etterlevelse enn både Finanstilsynets observasjoner (2019, s. 12) og Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12) sin studie, som konkluderte med at litt over halvparten av selskapene presenterte en oppdeling i henhold til kravene i IFRS 15.114. Slike ulikheter kan likevel forventes da vår studie og tidligere studier analyserer ulike selskaper og bransjer.

Videre skal selskapene gi tilstrekkelig med informasjon til at regnskapsbrukerne kan forstå sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene fra kontrakter med kunder og de rapporteringspliktige segmentene (IFRS 15.115). Her påpeker Finanstilsynet (2019) i sin kontroll at sammenhengen mellom oppdelingen av driftsinntekter og hvert rapporteringspliktige segment ikke har blitt forklart tilstrekkelig. Dette gjelder spesielt for sammenhengen mellom oppdelingen av driftsinntekter for geografiske områder og de rapporteringspliktige segmentene (Finanstilsynet, 2019, s. 12). Dette ser vi også tilfeller av i våre funn. Det er syv selskaper som deler opp driftsinntekter i geografiske områder, og dette fremkommer i Figur 6.1. Av disse syv gir fire av selskapene tilstrekkelig informasjon til at brukerne kan forstå forholdet mellom oppdelingen av driftsinntekter for geografiske områder og de rapporteringspliktige segmentene. Det kan likevel stilles spørsmål ved om disse selskapene faktisk gir en tilstrekkelig beskrivelse av sammenhengen, som standarden krever. Dette ettersom enkelte selskaper oppstiller noe ustrukturerte beskrivelser. Videre har, som tidligere nevnt, Götenehus Group ingen inntekter i 2021 knyttet til flere enn én geografisk kategori, mens de i 2020 har marginale inntekter knyttet til andre geografiske områder. Det kan derfor antas at foretaket ikke har ansett informasjonen som nødvendig, ettersom forklaringer mellom uvesentlige inntekter kan anses som ubetydelig detaljopplysninger etter IFRS 15.111. Selskapet har derfor ikke et forhold å forklare, og opplyser tilstrekkelig etter IFRS 15.115.

Finanstilsynet (2019) har i sin kontroll påpekt at en matrise som viser sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene og de rapporteringspliktige segmentene bidrar til å gi brukeren en tilstrekkelig forståelse av denne sammenhengen. To av selskapene vi har analysert, har inkludert en slik matrise, noe som gav en enklere forståelse sammenliknet med selskapene som ikke oppga en slik matrise (s. 12).

OBOS og K-Fast Holding, som ikke opplyser tilstrekkelig om sammenhengen mellom driftsinntektene oppdelt i geografi og de rapporteringspliktige segmentene, har opplyst bedre om sammenhengen mellom segmentene og oppdelingene for typer varer eller tjenester. Selskapene skal likevel forklare forholdet mellom alle kategorier av oppdelte driftsinntekter og rapporteringspliktige segment. Derfor vil ikke selskapene oppfylle kravet i standarden, ettersom de ikke opplyser om sammenhengen for alle kategoriene. Dette resulterer i at 2 av 7 selskaper ikke oppfyller kravene til IFRS 15.115. De fem selskapene som ikke deler driftsinntektene opp i geografiske områder, gir samtlige tilstrekkelige forklaringer for å forstå sammenhengen mellom hver oppdeling av driftsinntekter og hvert rapporteringspliktig segment, og oppfyller derfor kravet til standarden.

Som omtalt i kapittel 6.1.1 har to selskaper inkludert en matrise som forklarer sammenhengen mellom segmentene og oppdelingen av driftsinntekter for tidspunkt for overføring. Dette er Wästbygg og JM. Matrisen som JM oppstiller er en avkrysning av hvilke segmenter som har overføring over tid, og hvilke som har overføring på et gitt tidspunkt. Det kan diskuteres hvorvidt denne matrisen gir brukerne tilstrekkelig med informasjon for å forstå forholdet. Dette ettersom det for enkelte segment er avkrysset for både «over tid» og «på et gitt tidspunkt». Brukerne kan derfor ikke forstå hvor stor del av segmentet som hører under «over tid» og andelen som tilhører «på et gitt tidspunkt». Derfor kan det tenkes at en kvantitativ oppstilling, slik som Wästbygg har, gir brukerne bedre forståelse. Dette er likevel ikke et krav ifølge standarden. Slik Finanstilsynet (2022) påpeker i sin gjennomgang av SimCorp A/S, krever ikke standarden at det gis beløpsmessige størrelser, forholdet kan også forklares på andre måter. Derfor kan det antas at både Wästbygg og JM oppfyller standardens krav om å forklare sammenhengen mellom rapporteringspliktige segmenter, og de oppdelte driftsinntektene, som i dette tilfellet gjelder tidspunkt for overføring.

Til tross for at flere selskaper gir en god forklaring mellom de oppdelte driftsinntektene og de rapporteringspliktige segmentene, kan det likevel drøftes om de beløpsmessige størrelsene som

selskapene oppstiller, ville gitt ytterligere forståelse dersom de i tillegg hadde inkludert en forklaring av beløpene. Det er enkelte selskaper som presenterer tallstørrelser hvor det kan være vanskelig å forstå sammenhengen mellom. Det er ofte vanskelig å forstå hvorfor det rapporteres forskjellige beløp i segmentene i forhold til oppdelingen av driftsinntekter. Likevel setter ikke standarden krav om å eksplisitt opplyse beløpsmessige størrelser, så lenge forholdet forklares. Videre blir det spørsmål om de som ikke har gitt tilstrekkelige opplysninger om forholdet mellom de to størrelsene faktisk har anledning til å gjøre det. Dersom forskjellen mellom segmentrapporteringen og oppdelingen i driftsinntekter er minimal, vil en slik oppdeling gi minimalt med verdi og forståelse, og dermed være overflødig.

Det er gjennomgående at sammenhengen ikke forklares tilstrekkelig vedrørende oppdelingen av driftsinntekter for geografiske områder og rapporteringspliktige segment. Oppsummert er det to selskaper som ikke opplyser tilstrekkelig for kategorien geografi, og derfor ikke opplyser tilstrekkelig etter IFRS 15.115, mens de resterende 10 selskapene som har delt opp sine driftsinntekter, opplyser tilstrekkelig etter kravet i standarden.

7.1.2 Kontraktsbalanser

7.1.2.1 Fordringer

Selskapene plikter å opplyse om beløpet for ethvert innregnet tap ved verdifall på alle fordringer fra kontrakter med kunder. Slik det illustreres i Figur 6.3 er det fire selskaper som ikke gir opplysninger om beløpet på tap på fordringer, men selskapene gir imidlertid opplysninger om hvordan de normalt håndterer slike tap. Det kan derfor drøftes om selskapene har opplyst etter kravet i IFRS 15.113b, ettersom punktet krever beløpsmessige opplysninger. Standarden poengterer at foretakene må hensynta det nødvendige detaljnivået for å tilfredsstillе opplysningsformålet, og flere av selskapene som ikke har opplyst om beløp angir at tap på kundefordringer historisk har vært uvesentlig. Det kan dermed stilles argumenteres for at det ikke er nødvendig for alle å opplyse om beløp for å gi tilstrekkelig informasjon om tap på kundefordringer.

Vi ser også at de selskapene som opplyser om verdifall på kundefordringer har relativt små tap, og det er også flere som poengterer at de har lav kredittrisiko. Dette er ikke unaturlig, transaksjonspraksisen i bransjen tatt i betraktning. For salg av boliger føres beløp inn på meglers konto før overførsel av eiendomsretten, og man får dermed ikke en kundefordring eller

tilknyttet risiko. Dette gjør igjen at det bare er en liten andel av omsetningen som er utsatt for kredittrisiko, og man får dermed lave tap på kundefordringer i forhold til totale inntekter. Selskapene har relativt stor variasjon i sitt tjenestespekter utover eiendomsutvikling, og det er dermed også forventet en del variasjon i andelen tap på kundefordringer.

Selskapene som opplyser om verdifall på kundefordringene har relativt små tap. Det kan derfor tenkes at selskapene som ikke gir opplysninger om beløp, har unnlatt dette fordi beløpet har vært uvesentlig, og man har derfor ikke ansett det for å være nødvendig i henhold til IFRS 15.111. Dette kan imidlertid diskuteres, ettersom formålet med opplysningskravene er å gi brukeren tilstrekkelig med opplysninger for å forstå blant annet størrelsen og usikkerheten ved kontantstrømmer som oppstår fra kontrakt med kunder. Dersom selskapene kun gir opplysninger om hvordan de håndterer slike tap, men ikke oppgir beløp, vil ikke regnskapsbrukerne ha tilstrekkelig med opplysninger for å forstå størrelsen på denne kontantstrømmen fra kundekontrakter, og opplysningsformålet vil dermed ikke bli oppfylt. I tillegg krever standarden eksplisitt at det skal opplyses om beløp for ethvert innregnet tap, og oppsummert er det derfor fire selskaper som ikke opplyser om slike beløp, og derfor heller ikke leverer tilstrekkelig etter kravene i IFRS 15.113b.

7.1.2.2 Kontraktseiendeler- og forpliktelser

Vi har sett at det er relativt stor spredning i hvordan opplysninger knyttet til saldobalansene for kontraktseiendeler og -forpliktelser gis. Dette er antageligvis en konsekvens av at IFRS 15.109 eksplisitt angir at det ikke må brukes en felles benevnelse. Bare 5 av selskapene benytter seg av standardens terminologi. De resterende bruker andre benevnelser, men disse reflekterer likevel i stor grad innholdet i posten. For eksempel brukes «forskudd fra kunder» utstrakt om kontraktsforpliktelser og «opparbeidet, ikke fakturert» om kontraktseiendeler. Vi vurderer samtlige av benevnelserne som brukes til å være tilstrekkelig skilt fra fordringer i henhold til kravet i IFRS 15.109. Det må imidlertid drøftes hvorvidt selskapene tydelig forklarer at benevnelserne gjelder standardens begreper, altså kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelser. Selve oppstillingene over saldobalansene oppfyller standardens enkle krav. Dermed oppfyller de 5 selskapene som benytter standardens terminologi kravet i IFRS 15.116a.

Generelt for bransjen skulle det virke naturlig å ha kontraktsforpliktelser for de fleste selskaper, tatt i betraktning den utstrakte bruken av forskuddsbetalinger. Som forklart i kapittel 6.1.2.2 er det to selskaper som ikke har opplyst om kontraktsforpliktelser, Agat og ALM Equity. Likevel

har Agat nevnt forskuddsbetalinger i årsrapporten. Det kan dermed stilles spørsmål ved om også dette selskapet burde opplyst om forskuddsbetalinger separat fra andre kortsiktige forpliktelser, ettersom selskapet åpenbart har slike. Finanstilsynet (2019) har imidlertid godtatt at det ikke presenteres separat ut fra et vesentlighetshensyn (s. 10). Kontraktseiendeler avhenger av at selskapet inntektsfører over tid, ettersom man for inntektsføring på et bestemt tidspunkt per definisjon ikke har overført en vare eller tjeneste til kunden før det tidspunktet, noe som er et krav for at det skal være snakk om en kontraktseiendel. For de selskapene som har kontraktseiendeler, knytter disse seg stort sett til tilfeller hvor man har utført mer arbeid på et prosjekt enn man har rett til vederlag for. Det knytter seg relativt beskjedne endringer til denne saldoen, og i snitt vil den antageligvis korrelere med aktivitetsnivået i selskapet.

Vi har sett noen tilfeller hvor det kan være vanskelig for regnskapsbrukerne å forstå om det ligger en kontrakt med kunde bak den oppgitte eiendelen, fordi prosjekter stort sett settes i gang før de er utsolgt, og det i oppstillingene ikke er spesifikt angitt om de påløpte kostnadene knytter seg til hele prosjektet eller bare den solgte delen. En lignende problemstilling ser vi også eksempel på blant de selskapene som ikke opplyser om både kontraktseiendeler- og forpliktelser, hvor de har andre poster med tilsvarende benevnelser som er brukt for slike poster i andre selskaper. For eksempel har Besqab opplyst at de har kontraktseiendeler, og benevnt det som «pågående arbeid», men forklart i kommentar at posten dreier seg om forskjellen på påløpte kostnader og fakturert beløp i pågående prosjekt hvor «bestemmende innflytelse» har blitt overført til kunden. Det gis dermed en forklaring som er tilstrekkelig til at regnskapsbrukerne forstår at dette er en kontraktseiendel, og klarer å skille denne fra fordringer i henhold til kravet i IFRS 15.109. Derfor opplyser Besqab tilstrekkelig etter kravet i IFRS 15.116a.

Spørsmålet kan dermed stilles om pågående prosjekt i andre selskaper som ikke har kontraktseiendeler, og hvor det ikke er gitt tilsvarende forklaring, også er en kontraktseiendel. Dette kan være en krevende øvelse om det ikke er gitt nok informasjon om innholdet i postene, for eksempel fordi pågående arbeid for selskaper som ikke inntektsfører over tid normalt vil balanseføres som kortsiktige eiendeler. Svaret på spørsmålet vil avhenge av omstendighetene. Det understrekes riktignok at standarden ikke stiller krav til at brukerne skal forstå at innholdet bak posten er en kontraktseiendel, bare at det skal være mulig å skille fra fordringer. To like benevnelser som brukes av to like selskaper for to ulike regnskapsposter kan uansett bidra til forvirring for regnskapsbrukerne, og det kan stilles spørsmål ved om et «påbud» om lik

terminologibruk hadde vært et positivt bidrag til IASB sitt ønske om økt sammenlignbarhet. I forarbeidene grunngir de imidlertid dette valget med at det tidligere har vært benyttet andre begreper i visse bransjer som kan gi regnskapsbrukerne mer informasjon (IFRS 15.BC321). For de resterende fire selskapene som benytter «pågående arbeid», kan vi konkludere med at vi ikke har tilstrekkelig med opplysninger til å anta at disse skal henviser til kontraktseiendeler.

Det er videre fire av de svenske selskapene som benytter terminologien: «opparbeidet, men ikke fakturert», hvor det kun er ByggPartner som presiserer at begrepet benyttes tilsvarende standardens «kontraktseiendel». Likevel gir de resterende tre selskapene tilstrekkelig med informasjon til at det kan antas at det dreier seg om kontraktseiendel. Derfor oppfyller disse fire kravene i IFRS 15.116a.

Finanstilsynet (2019) påpeker også at det er viktig at brukerne kan forstå hvilke linjer i balanseoppstillingen som omhandler fordringer, kontraktseiendeler og kontraktsforpliktelse, dette til tross for at standarden ikke stiller eksplisitte krav om at benytte begrepene «kontraktseiendel» og «kontraktsforpliktelse» (Finanstilsynet, 2019, s. 10). I kontrollen Finanstilsynet (2020b) gjorde av 2019-årsrapportene konkluderte de også med at de forventet at foretakene forbedret sine noteopplysninger vedrørende dette (s. 4). Videre har KPMG (2019) trukket frem at det er begrenset med rapportering knyttet til dette kravet (s. 5). Av foretakene i vår undersøkelse som har opplyst om kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelse har samtlige foretak opplyst om saldoene på kontraktseiendelene og/eller kontraktsforpliktelsene sine. Det er derfor 10 selskaper som opplyser om IFRS 15.116a. Vi ser at våre funn på 67 % etterlevelse samsvarer omtrent med Boujelben og Kobbi-Fakhfakh som fant etterlevelse på 63 % av sine utvalgte selskaper (2020, s. 12).

Opplysningene om eventuelle tap på kontraktseiendeler, kan opplyses om enten kvalitativt eller kvantitativt, så lenge det presenteres atskilt fra andre tap ved verdifall. Det er ingen av selskapene i utvalget som opplyser om slike tap på kontraktseiendeler. Det kan antas at eventuelle tap på kontraktseiendeler vil være så marginale at selskapene ikke anser dem som vesentlige. Da flere av selskapene angir opplysninger om hvordan de håndterer slike tap, kan det tyde på at selskapene hadde opplyst om beløpene dersom det var beløp av vesentlig størrelse.

Finanstilsynet (2019) observerte at enkelte selskaper oppgir at skillet mellom en kontraktseiendel og en fordring går ved fakturering (s. 10). I samsvar med dette, finner også vi eksempel på en slik tolkning. Dette vil gjelde for de selskapene som benytter terminologien «opparbeidet, ikke fakturert», som implisitt angir at det er ved fakturering en kontraktseiendel går over til å bli en fordring. Et av selskapene som har tatt i bruk dette begrepet for sine kontraktsforpliktelser, Wästbygg, skriver også eksplisitt at en kontraktseiendel går over til fordring ved fakturering. Finanstilsynet (2019) etterlyser en bedre forklaring på hvorfor fakturering gjør at retten til vederlag blir ubetinget dersom dette er angitt (som er kravet for at inntekten skal anses som en fordring) (s. 10). Også IASB presiserer i forarbeidene til standarden at fakturering ikke nødvendigvis er ensbetydende med ubetinget rett til betaling (IFRS 115.BC325). Wästbygg har imidlertid ikke gitt slike forklaringer, utover å konstatere at fakturering gjør at kontraktseiendeler blir kundefordringer.

Når det gjelder innregnede driftsinntekter i løpet av perioden som ble inkludert i åpningssaldoen for kontraktsforpliktelsen, var det kun 5 selskaper som opplyste om dette, noe som illustreres i Figur 6.4. For at det skal anses som tilstrekkelig opplyst, må regnskapsbrukerne kunne forstå størrelsen på disse driftsinntektene. Selskapene opplyser enten et spesifikt beløp som er innregnet eller angitt at hele åpningssaldoen er innregnet. De gitte opplysningene vurderes derfor tilstrekkelig etter IFRS 15.116b. De 7 selskapene som ikke gir opplysninger om dette, bryter derfor med opplysningsformålet. Dette ettersom brukeren ikke får tilstrekkelige opplysninger for å forstå usikkerheten ved driftsinntekter når det kommer til kontraktsforpliktelser. Kontrollen som Finanstilsynet (2019) utførte avdekket også flere selskaper som ikke gav tilstrekkelige opplysninger vedrørende slike innregnede driftsinntekter. Disse avvikene er i samsvar med vår undersøkning, ettersom at det kun var 5 av 12 selskaper som oppfylte kravet (Finanstilsynet, 2019, s. 11). Karim og Riya (2022) fant imidlertid at 88 % av selskapene opplyste tilstrekkelig på IFRS 15.116b (s. 310). Men ettersom at Karim og Riya (2022) analyserer mange selskaper fra 14 ulike bransjer, er det derfor antageligvis ikke usannsynlig at resultatene kan variere. Dette ettersom bransjene ofte har ulike leveringsforpliktelser, og derfor ulike tidspunkt for når innregning skjer. Oppsummert er det fem selskaper som opplyser tilstrekkelig om kravet i IFRS 15.116b.

Det fremkommer i Figur 6.5 at det kun er ti selskaper som gir informasjon om endringer i kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser. Dette til tross for at 14 selskaper har opplysninger vedrørende kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser. En potensiell

grunn til dette kan være at selskapene ikke bedømmer endringene som vesentlige, og dermed ikke ser nødvendigheten av å inkludere det. På den andre siden er det flere av disse selskapene som har betydelige endringer i saldoene fra inngående til utgående balanse, og som brukerne av regnskapet da ikke vil kunne forstå. Det kan derfor drøftes om selskapene som unnlot å oppgi opplysninger dermed har brutt standardens krav. I rapporten til Finanstilsynet (2019) ble det observert at enkelte av selskapene som ble kontrollert ikke oppga noteopplysninger vedrørende vesentlige endringer i saldoene og det var også enkelte av foretakene som kun oppga standardiserte beskrivelser (s. 10). Kontrollen som ble utført av FRC (2020) fant derimot at flertallet av foretakene hadde presentert gode forklaringer på endringene i saldoene (s. 13). Karim og Riya (2022, s. 310) sin studie konkluderte med at 85 % av selskapene opplyste om kravet IFRS 15.118 stiller, mens Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12) konkluderte med at 36 % av selskapene i anleggsbransjen opplyste tilstrekkelig.

Det er videre viktig å påpeke at standarden stiller krav om at forklaringene både skal inneholde kvantitative og kvalitative opplysninger. Av de ti selskapene som har gitt forklaringer, er det likevel bare 8 av selskapene som har oppgitt etter kravet om å inkludere både kvalitative og kvantitative opplysninger. Aros og Agat har kun gitt kvalitative forklaringer vedrørende endringer i kontraktsforpliktelse og/eller kontraktseiendeler. Det kan likevel diskuteres om hvorvidt Agat, som kun gir kvalitative forklaringer, ikke hadde trengt å gi kvantitative, ettersom selskapet forklarer at de ikke har endringer i kontraktseiendeler. Dersom de hadde inkludert kvantitative forklaringer, ville ikke dette gitt regnskapsbrukeren noe ytterligere forståelse. Det kan derfor legges til grunn at Agat har gitt tilfredsstillende opplysninger ved å kun inkludere kvalitativ beskrivelse.

Videre er det forklart i resultatkapittelet at to selskaper, Aros og Besqab, kun forklarer endringene i kontraktseiendeler, selv om de også har opplyst om kontraktsforpliktelser. Det kan stilles spørsmål om denne praksisen er tilfredsstillende i henhold til standarden. Dette som følge av at endringene til selskapene fra inngående til utgående kontraktsforpliktelse er betydelige, og informasjonsbehovet til regnskapsbrukerne dermed er forsterket. Ettersom Aros og Besqab ikke har forklart endringene for sine kontraktsforpliktelser, har ikke foretakene gitt tilstrekkelig med noteopplysninger etter IFRS 15.118. Det kan derfor konkluderes med at 8 av 15 foretak gir tilstrekkelig med noteopplysninger etter dette punktet. Dette resulterer i at 53 % av selskapene i utvalget opplyser tilstrekkelig om standardens punkt. Resultatene i studien til

Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12) og resultatene fra Karim og Riya sin studie (2022, s. 310), fant henholdsvis 36 % og 85 % etterlevelse.

Figur 4.1 illustrerer et beslutningstre for å vurdere om selskapene har opplyst tilstrekkelig om sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av deres leveringsforpliktelser og tidspunkt for betaling, som IFRS 15.117 krever. Det første steget for å avgjøre dette er om selskapene opplyser om tidspunktet for oppfyllelse av deres leveringsforpliktelser og om de opplyser om det normale tidspunktet for betaling. Det er ti selskaper som gir opplysninger om betalingstidspunkt, mens alle selskapene gir opplysninger om tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser. Dermed oppfyller ti av selskapene det første steget. Videre er neste steg å avgjøre om de forklarer en klar sammenheng mellom disse tidspunktene, hvilket ti selskaper opplyser om, som vist i Figur 6.10. Dette er de samme ti selskapene som gir opplysninger om betalingstidspunkt. Det siste steget for å avgjøre om selskapene opplyser tilstrekkelig er å avgjøre om de forklarer hvordan disse to faktorene påvirker saldoene for kontraktseiendeler og forpliktelser. Det fremkommer av kapittel 6.1.2.2 at fem selskaper opplyser om påvirkningene på kontraktsforpliktelsene, mens ingen selskaper opplyser om kontraktseiendelene. Tre av disse selskapene har ikke kontraktseiendeler, og vil derfor oppfylle kriteriet i standarden. Det er varierte funn på dette punktet: studien av Karim og Riya (2022) fant at 12 % av selskapene de analyserte opplyste tilstrekkelig på dette punktet (s. 310). Mens funnene i studien til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020) viser en etterlevelse på hele 82 % blant selskapene innen anleggsbransjen (s. 12). Ulikhetene er interessante, og vi stiller oss kritiske til at det kun er tre selskaper i undersøkelsen vår som oppfyller standardens punkt.

7.1.3 Leveringsforpliktelser

Enkelte selskaper opplyser spesifikt om når foretaket vanligvis oppfyller sine leveringsforpliktelser, ved at de beskriver at leveringsforpliktelsen oppfylles ved overføring av kontroll over boligen, dette presenteres i kapittel 6.1.3. Det er likevel flere selskaper som bare opplyser om dette indirekte, ved at de forklarer at innregning av inntekter skjer når kunden overtar kontrollen over boligen. Steg 5 i femstegsmodellen sier at innregning av inntekter kan skje når leveringsforpliktelsene er oppfylt, som skjer gjennom overføring av kontroll. Regnskapsbrukeren har dermed opplysninger om når leveringsforpliktelsene oppfylles.

Finanstilsynets (2019) observasjoner fra 2018-årsrapportene rundt oppfyllelse av leveringsforpliktelser var at de fleste av selskapene de kontrollerte oppfylte dette, men enkelte av selskapene opplyste ikke om *hvorfor* de kunne innregne driftsinntekter fra kunder over tid. Videre var det også noen selskaper som ikke gav opplysninger om oppfyllelse av leveringsforpliktelser i det hele tatt (s. 9). I kontrollen Finanstilsynet (2020b) gjorde året etter, var mangler ved dette punktet en av deres viktigste observasjoner (s. 4). Videre fant FRC (2020) i sin kontroll at det var flere foretak som ikke opplyste om når leveringsforpliktelsene vanligvis oppfylles (s. 5). Her poengterer de at dette medfører at regnskapsbrukerne ikke vil forstå når driftsinntekten innregnes. En tredjedel av foretakene som FRC (2020) undersøkte opplyste ikke tilstrekkelig om sine leveringsforpliktelser (s. 5). Det fremgår dermed av tidligere forskning at dette punktet ofte er problematisk. Enkelte av våre foretak har, som sagt, kun forklart dette indirekte, men dette anses likevel tilstrekkelig, ettersom at brukeren kan forstå når driftsinntektene til foretakene innregnes. Derfor gir alle våre foretak tilstrekkelig med noteinformasjon etter IFRS 15.119a.

IFRS 15.119b krever at selskapene skal opplyse om deres vesentlige betalingsvilkår. Siden bransjen har utstrakt bruk av forskuddsbetaling, er vilkårene knyttet til forskuddsbetaling relevant å ta med under dette punktet. Dette begrunnes med at forskuddsbetalingen vil ligge i skjæringspunktet av å være et finansieringselement på grunn av den tidvise lange tidshorisonen fra innbetaling til overføring. Videre føres ofte resterende del av transaksjonen via meglerkonto, så informasjon om denne prosessen kan være relevant. For andre deler av virksomheten vil vilkår som kredittid være sentralt. Det vil dermed være relevant å vite størrelsen på forskuddsbetalingen, samt når og hvordan hovedbetaling finner sted. Opplyser selskapene om de av disse punktene som er relevante, anser vi de til å ha opplyst tilstrekkelig etter kravet i IFRS 15.119b.

Generelt ser vi at det gis noen opplysninger om forskuddsbetaling og betalingsprosessen for øvrig, men jevnt over er disse generelle betraktninger av standardisert karakter. Funnene knyttet til betalingsvilkår fremkommer i Figur 6.8. Her illustreres det blant annet at det er syv selskaper som gir opplysninger om forskuddsbetalinger, men det er likevel kun Selvaag som gir opplysninger om størrelsen på forskuddsbetaling av prosentvis kjøpesum. Selvaag skriver at: «kunden ved kontraktsgnering normalt betaler 10 % av kjøpesum». De seks foretakene som opplyser om at de har forskuddsbetalinger, uten å oppgi konkrete og selskapsspesifikke opplysninger, gjør det vanskelig å forstå kontantstrømmene til disse. Et eksempel er OBOS

som skriver at: «salg av boliger innebærer normalt betalingsavtaler hvor kunden gjør ulike betalingsforskudd i byggeperioden». Av eksemplet fremkommer det altså ikke en størrelse slik som Selvaag angir. Størrelsen på og tidfestingen av forskuddsbetalingene vil være relevante for regnskapsbrukerne ettersom at dette vil ha en påvirkning på likviditeten. Det kan derfor anses som en viktig opplysning å inkludere. Det er videre 8 selskaper som ikke har opplyst om forskuddsbetalinger. Dette kan tenkes er forståelig, da noen selskaper kun har salg til borettslag, og derfor ikke praktiserer forskuddsbetaling. Selskapene som derimot opplyser om praktisering av forskuddsbetaling, uten at de opplyser om størrelse, vil stride mot opplysningskravet i standarden, ettersom at størrelsen fremstår som en relevant opplysning etter kravet i IFRS 15.119b.

Det er også kun Selvaag som inkluderer informasjon om at transaksjonen ved salg av bolig går via meglerkonto, som kan anses som relevant opplysning for å beskrive vesentlige betalingsvilkår. Gjennom en slik opplysning får vi informasjon om transaksjonen av betalingen, noe som bidrar til brukernes forståelse av tidspunktene for og usikkerheten ved driftsinntekter og kontantstrømmer som oppstår av kundekontraktene. Dette er med på å oppfylle opplysningsformålet. Likevel har flertallet av selskapene ikke inkludert slik informasjon, og det kan dermed settes spørsmål ved hvorvidt disse selskapene oppfyller kravet standarden krever om å gi en beskrivelse av de vesentlige betalingsvilkårene. Noen selskaper har borettslag som sine slutt kunder, og da foregår transaksjonene for boligsalg antakeligvis på mer tradisjonelt vis, med betaling på kreditt. Tar vi med andre deler av virksomheten til selskapene, har alle salg til kunder på kreditt. Fem av disse selskapene opplyser kredittiden de praktiserer, og samtlige selskaper vurderer kredittisikoen til boligsalg til å være neglisjerbar. Noe mer kredittisiko rapporteres det tilknyttet utleie og andre tjenesteytelser selskapet eventuelt måtte ha. Det er imidlertid ni selskaper som heller ikke opplyser om kredittid, til tross for at de har balanseførte kundefordringer. Kredittid påvirker risiko og likviditet, og vil således være et vesentlig betalingsvilkår som burde rapporteres på.

Problemet rundt variable vederlag, som FRC (2020) påpeker, handler om at flere selskaper ikke forklarte metoden de benyttet for å estimere det variable vederlaget (s. 9). Av våre selskaper opplyser JM og CASA om variable vederlag i sin årsrapport. Og i motsetning til selskapene som FRC omtaler, inkluderer JM og CASA en beskrivelse av metodene som blir benyttet for å estimere deres variable vederlag. Dette gir regnskapsbrukerne tilstrekkelig med informasjon

knyttet til dette betalingsvilkåret. Selskapene opplyser dermed tilstrekkelig om de variable vederlagene.

Oppsummert har opplysningene om de vesentlige betalingsvilkårene blitt presentert på ulike måter, hvor selskapene gir opplysninger om forskjellige betalingsvilkår. Flere av foretakene uttrykker at de har enkelte betalingsvilkår, uten å forklare disse noe ytterligere. Flere selskaper gir også standardiserte opplysninger om når betaling vanligvis vil skje. Ettersom at vi antar at betalingsvilkår som blant annet forskuddsbetalinger, variable vederlag og kredittid vil være vesentlige for bransjen vi analyserer, vil ikke standardiserte opplysninger om når betaling vanligvis skjer, alene være tilstrekkelig for å oppfylle kravet i IFRS 15.119b. Vi ser også at dette gjenspeiles fra tidligere forskning, da både Finanstilsynet (2019, 2020b) i kontrollen av årsrapportene for 2018 og 2019 og kontrollen foretatt av FRC (2020), påpeker at mangelfulle opplysninger knyttet til IFRS 15.119 var en av de viktigste observasjonene som ble gjort. Likevel har flere selskaper opplyst om viktige betalingsvilkår, og det kan antas at enkelte av de nevnte betalingsforpliktelsene ikke er vesentlig for alle foretakene. Det vil for eksempel ikke være vesentlig for de fleste selskapene å gi opplysninger om variable vederlag, da det kun er CASA og JM som har referert til slike ordninger i sin årsrapport. Alle selskapene, med unntak av Wästbygg opplyser om når betaling vanligvis skjer. Videre opplyser nesten alle selskapene om en type betalingsvilkår, men vi opplever at betalingsvilkårene gjennomgående ikke forklares tilstrekkelig. Det er knyttet vesentlige mangler til flere av selskapene, som derfor ikke opplyser tilstrekkelig etter IFRS 15.119b. Det kan imidlertid antas at CASA, JM og Selvaag opplyser tilstrekkelig, ettersom de grundig forklarer flere av sine betalingsvilkår.

Selskapene må gi en beskrivelse av arten av leveringsforpliktelsene til selskapene. Som nevnt i kapittel 6.1.3, har alle selskapene i analysen gitt en tilstrekkelig spesifikk beskrivelse av arten av varer og tjenester for deres leveringsforpliktelser. Finanstilsynet (2019) har i sin kontroll funnet at flere av selskapene de kontrollerte opplyste om standardiserte beskrivelser av leveringsforpliktelsene, og poengterte behovet av å gi foretaksspesifikk informasjon (s. 6). Dette ser vi imidlertid at selskapene i utvalget vårt har gjort, hvor samtlige selskaper oppgir foretaksspesifikk informasjon, og oppfyller derfor kravet i IFRS 15.119c.

Den mest aktuelle garantien for boligbygggerselskap er garanti som stilles for at boligen holder avtalt kvalitet. Det presiseres at det kun er snakk om garantier som kan påvirke driftsinntektene, ettersom vi er innenfor IFRS 15. I Norge er det krav om garantistillelse for eventuelle

reklamasjoner i 5 år (Bustadoppføringslova, 1997, § 12 tredje ledd). Bare Selvaag gir informasjon om denne garantien, hvor selskapet forklarer hvordan kostnader knyttet til garantien regnskapsføres. Verken OBOS eller Selvaag angir løpetiden på denne garantien, eller informasjon om andre garantier for øvrig. I Sverige gjelder det en lovpålagt garantiperiode, tilsvarende som for Norge, på 10 år (Jordabalken, 1970, kap. 4 § 19 bokstav b). En rekke svenske selskaper opplyser imidlertid om relevante garantiforpliktelser knyttet til nye boliger som er mer omfattende den lovpålagte, men da for en kortere periode. Slike garantiforpliktelser er ikke relevant i Danmark, som redegjort for i delkapittel 2.5. Selskapene gir dermed ikke tilstrekkelig informasjon om disse lovpålagte garantiforpliktelsene, men det kan argumenteres med at det heller ikke er nødvendig, ettersom det er snakk om offentlig tilgjengelig informasjon i lovverket for de respektive landene.

Andre garantiforpliktelser som kan være aktuelle er at enkelte selskaper har inngått avtale om å garantere for salg. Dette gjøres ved at de plikter seg til å «kjøpe tilbake» boliger som borettslagene ikke får solgt. Standarden sier imidlertid bare at det skal opplyses om typen garanti som er stilt. Ut fra regnskapsbrukernes informasjonsbehov ville det imidlertid også vært interessant å få vite hvilken betydning disse garantiene har for selskapet og garantiens beløpsmessige størrelse. Det er totalt 11 av selskapene våre som opplyser om garantier, dette illustreres i Figur 6.8. Derfor oppfyller 11 av 15 selskaper kravet i IFRS 15.119e.

Angående innregnede driftsinntekter fra leveringsforpliktelser som er innregnet fra tidligere oppfylte eller delvis oppfylte leveringsforpliktelser, er det bare 3 selskaper som gir noen form for opplysninger, som illustrert i Figur 6.9. Ettersom Götenehus Group bare gir opplysninger om at slike driftsinntekter går på resultatet, uten å angi noen størrelse, kan man argumentere for at det ikke er rapportert tilstrekkelig. På den andre siden kan man anta at beløpet er så lavt at det ikke er vesentlig. Særlig interessant er derimot størrelsen på JM sine driftsinntekter fra tidligere oppfylte leveringsforpliktelser. De har innregnet 1,17 milliarder NOK, men uten å gi noen ytterligere forklaring på hva dette beløpet stammer fra. Standarden krever ikke noen forklaring på størrelsen, men når det er innregnet et beløp tilsvarende 8 % av driftsinntektene, antar vi at en slik forklaring vil være av stor interesse for regnskapsbrukerne. Agat sin redegjørelse om at det ikke er innregnet slike driftsinntekter er tilstrekkelig, ettersom de angir beløpet til null og det dermed ikke er et spørsmål om hva som ligger bak posten. Alle tre selskapene som redegjør for punktet, gir derfor tilstrekkelig informasjon i henhold til standardens krav.

7.1.4 Transaksjonspris som er allokert til gjenværende leveringsforpliktelser

I Figur 6.11 ser vi at det er 7 selskaper som har opplyst om beløpet som er allokert til uoppfylte leveringsforpliktelser og når disse forventes innregnet. Dette samsvarer med Finanstilsynet (2019, s. 13) og Karim og Riya (2022, s. 310) sine funn, men dårlig med Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12), som finner tilstrekkelig grad av informasjon på over 80 % av selskapene som ble undersøkt. KPMG (2019) trekker også frem dette som et punkt det knytter seg begrenset rapportering til (s. 5). Det er med andre ord sprikende funn på dette punktet. Blant de 8 selskapene som ikke opplyser om beløpet, har 7 selskaper kontraktseiendeler og/eller kontraktsforpliktelser. Dette medfører at disse 7 nødvendigvis har leveringsforpliktelser som er uoppfylt, og de burde gitt opplysninger på dette punktet. Ved bedømmelsen av om selskapene opplyser tilstrekkelig for å oppfylle kravet i IFRS 15.120, vurderer vi først om selskapene har opplyst om bruk av unntaket i IFRS 15.121. Det er kun ett selskap som har benyttet dette unntaket, Agat, og selskapet opplyser om anvendelsen av unntaket, slik som IFRS 15.122 krever. Agat har derfor opplyst tilstrekkelig etter standarden. De 7 andre selskapene har ikke opplyst om benyttelse av et slikt unntak, og har videre heller ikke opplyst om beløpet som er allokert til uoppfylte leveringsforpliktelser. Derfor har ikke disse 7 selskapene opplyst tilstrekkelig etter IFRS 15.120. For de 7 selskapene som har opplyst om når de uoppfylte leveringsforpliktelsene forventes innregnet, har enkelte selskaper opplyst kvalitativt, mens andre har opplyst kvantitativt. Standarden krever kun at foretaket gir en redegjørelse for når leveringsforpliktelsen forventes innregnet, og selskapene har dermed valget mellom å forklare dette ved hjelp av en kvalitativ eller en kvantitativ tilnærming. Dette valget vil derfor ikke ha påvirkning for hvorvidt selskapene opplyser tilstrekkelig eller ikke. Disse 7 selskapene opplyser derfor tilstrekkelig etter IFRS 15.120.

7.1.5 Oppsummering av kundekontrakter

Tabell 7.1 oppsummerer de resultatene vi har presentert tidligere i kapittelet for kundekontrakter. Gjennomsnittlig tilstrekkelig etterlevelse for denne kategorien er 68 %.

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Kundekontrakter	IFRS 15-referanse	Eiendomsutviklingsbransjen	
			N	(%)
1	Driftsinntekter fra kundekontrakter	113a	15	100,00 %
2	Tap ved verdifall på kundefordringer	113b	11	73,33 %
3	Tap ved verdifall på kontraktseindeler	113b	0	-
4	Driftsinntekter oppdelt i kategorier	114	12	80,00 %
5	Forklarer forskjellen mellom segment og driftsinntekter	115	13	91,67 %
6	Åpnings- og sluttsaldo for fordringer	116a	15	100,00 %
7	Åpnings- og sluttsaldo for kontraktseindeler	116a	10	66,67 %
8	Åpnings- og sluttsaldo for kontraktsforpliktelse	116a	13	86,67 %
9	Innregnede driftsinntekter fra åpningssaldo til kontraktsforpliktelse	116b	5	35,71 %
10	Driftsinntekter fra leveringsforpliktelse oppfylt i tidligere perioder	116c	3	20,00 %
11	Sammenhengen mellom tidspunkt for betaling og oppfyllelse av leveringsforpliktelse	117	3	20,00 %
12	Vesentlige endringer i kontraktssaldoene	118	8	53,33 %
13	Beskriver når leveringsforpliktelse vanligvis oppfylles	119a	15	100,00 %
14	Beskriver vesentlige betalingsvilkår	119b	3	20,00 %
15	Beskriver arten av varer og tjenester	119c	15	100,00 %
16	Beskriver forpliktelse ved tilbakelevering, tilbakebetaling eller lignende forpliktelse	119d	0	-
17	Beskriver typer av garantier og tilknyttede forpliktelse	119e	11	73,33 %
18	Beløpet på gjenstående uoppfylte leveringsforpliktelse	120a	7	50,00 %
19	Når beløpet i punkt 17 forventes innregnet	120b	7	50,00 %
20	Unntaksregel fra punkt 18	121	1	100,00 %

Tabell 7.1: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse av notekravene for hvert punkt i standarden knyttet til kundekontrakter. Merk at dersom vi vurderer et punkt til å bare være relevant for noen selskaper, beregner vi prosentvis etterlevelse ut ifra dette antallet. Det gjør at for eksempel 7 selskaper utgjør halvparten av utvalget i nr. 18 og 19, da 1 selskap har benyttet unntaksregelen i nr. 20.

7.2 Vesentlige skjønnsmessige vurderinger

Selskapene i utvalget har, som vist i delkapittel 6.2, redegjort for en rekke skjønnsmessige vurderinger i henhold til kravene i IFRS 15. Kravene begynner med IFRS 15.123, som sier at det skal gis opplysninger om de vurderinger som i vesentlig grad påvirker størrelsen på og tidspunktene for driftsinntektene. Det er 14 selskaper som gir en eller annen form for slike opplysninger om leveringsforpliktelse som oppfylles på et bestemt tidspunkt, og 13 selskaper for leveringsforpliktelse som oppfylles over tid. Alle selskaper vil måtte gjøre slike vurderinger så lenge de har leveringsforpliktelse innen de respektive kategoriene. Dette gjenspeiles i rapporteringen, da CASA ikke har leveringsforpliktelse som oppfylles på et

bestemt tidspunkt, og Bonava og ALM Equity ikke har leveringsforpliktelser som oppfylles over tid. Alle selskapene det er relevant for har dermed gitt opplysninger. Spørsmålet blir videre om de opplysningene som er gitt, er tilstrekkelig for å oppfylle standardens mål som angitt i IFRS 15.110. Vi observerer, i tråd med bemerkningene til Finanstilsynet (2019), at enkelte selskaper gir standardiserte beskrivelser. For eksempel har ALM Equity bare gjengitt femstegsmodellen helt generelt som forklaring på fordeling av transaksjonsprisen, noe som alene gir liten verdi og må sies å ikke oppfylle opplysningskravet. De har imidlertid underbygget femstegsmodellen med enkelte foretaksspesifikke betraktninger, og vi vurderer dermed at de har gitt tilstrekkelig opplysninger om disse vurderingene. Samme konklusjon har vi dratt for de resterende selskapene, og det er dermed 100 % tilstrekkelig etterlevelse for IFRS 15.123.

7.2.1 Leveringsforpliktelser som oppfylles over tid

Etter IFRS 15 er kontroll det sentrale inntektsføringskriteriet. Inntektsføringstidspunktet faller sammen med når kunden får kontroll over salgsobjektet. IFRS 15.35 angir når kontrolloverføringen skjer over tid, og inntekten skal dermed innregnes over tid.

I tilfeller hvor prosjektet ikke foregår på kundens tomt, vil i utgangspunktet kontroll ikke være overført før ferdigstilling og overførsel. Likevel kan det tenkes at unntaket om inntektsføring uten kontrolloverføring i IFRS 15.35c kan gjøres gjeldende for egenregiprojekter. Dette da eiendom neppe kan hevdes å ha en alternativ bruk for selskapet, uten å gjøre vesentlige endringer, og foretaket ofte har en håndhevbar rett til betaling for ytelser utført til dato. Dette kan videre underbygges ved at IASB angir i forarbeidene til standarden at oppføring av eiendom er et aktuelt virkeområde for IFRS 15.35c (IFRS 15.BC149). At 11 av 13 selskaper som har inntektsføring over tid, anser at leveringsforpliktelsen for eiendomsutvikling oppfylles over tid, virker dermed rimelig i henhold til IFRS 15.35.

Som nevnt i kapittel 6.2.1, anser ingen av de norske selskapene at de kan inntektsføre over tid for eiendomsutvikling. Årsaken finner vi antageligvis i bustadoppføringslova, som sier at overtakelse av bolig i Norge skjer ved overtakelsesforretning (Bustadoppføringslova, 1997, § 14 første ledd). IFRS 15.35c henviser videre til IFRS 15.37, som angir at ved vurderingen av håndhevbar rett til betaling, skal foretaket ta hensyn til kontraktvilkårene, samt all lovgivning som gjelder for kontrakten. Bustadoppføringslova sier at det først er ved en slik overtakelsesforretning at entreprenør får krav på sluttoppgjør (1997, § 14 tredje ledd bokstav

d). I Norge er dermed ikke noen av kriteriene i IFRS 15.35 oppfylt, og man kan ikke anse leveringsforpliktelsen for å oppfylles over tid.

En annen viktig forskjell mellom landene er at fire av selskapene i Sverige opplyser at transaksjonen for eiendomsutviklingssalg går via borettslag. Dette gjør at det vil oppstå en sentral vurdering om selskapet har kontroll over borettslaget, og dermed har private konsumenter som sluttkunde, eller om man ikke har kontroll, og dermed har borettslaget som sluttkunde. Som nevnt i funn, har Bonava og ALM Equity angitt at dette er de foreliggende forhold, og JM har sagt motsatt: at de inntektsfører over tid fordi de ikke anser borettslagene som en del av konsernet. Også Aros sier at de anser å være i kontroll over borettslagene. Dette vil spille en rolle fordi Aros, Bonava og ALM Equity ikke vurderer å ha en håndhevbar rett til betaling når sluttkunden er private konsumenter. Dette antageligvis på grunn av konsumenttjenstlagen, som redegjort for i delkapittel 2.5. Dermed er ingen av kravene i IFRS 15.35 oppfylt, og leveringsforpliktelsen kan ikke anses å oppfylles over tid. Vurderingen er derfor avgjørende for om boligutviklingsprosjekter innregnes over tid eller på et bestemt tidspunkt, og er således helt sentral.

Alle selskapene i utvalget har opplyst om målemetoden for fullføringsgrad ved innregning over tid. Det er derfor en etterlevelse på 100 % for IFRS 15.124a. Når vi ser på tidligere studier, ser vi at Karim og Riya (2022) sine resultater gikk fra 79 % i 2019 til 96 % etterlevelse i 2020 (s. 310). Når det gjelder metodene som benyttes til å måle progresjonen av boligprosjekter som innregnes over tid, gis det jevnt over tilstrekkelig informasjon til at regnskapsbrukerne klarer å forstå når metodene angir at det skal innregnes et beløp. FRC (2020) påpekte at selskapene de kontrollerte ofte bare oppga informasjon om den benyttede metoden var en inndata eller utdata-metode, men ikke gav regnskapsbrukerne ytterligere med informasjon til å forstå mønsteret ved inntektsføring (s. 6). Dette har imidlertid selskapene våre opplyst om. Alle selskapene som hadde leveringsforpliktelser som oppfylles over tid knyttet til eiendomsutvikling har opplyst om at de benytter seg av inndatametode for å innregne driftsinntekter. Videre opplyser de samme selskapene om at fullføringsgraden baserer seg på påløpte kostnader, sammenlignet med totale kostnader. Dette med unntak av ett selskap, som vurderer leveringsforpliktelsens størrelse i forhold til den totale oppfyllelsen. Dette gjør at regnskapsbrukeren kan forså mønsteret for når inntektsføring skjer. Videre spesifiserer selskapene i utvalget vårt hvilke ytelser som inntektsføres over tid, slik at regnskapsbrukeren forstår hvilke ytelser det gjelder. Finanstilsynet (2019, s. 9) fant at det kun var noen få foretak

som ikke opplyste om den benyttede metoden for å måle progresjon. I vårt utvalg var det imidlertid ingen av selskapene som ikke opplyste om denne informasjon. Når det kommer til å forklare hvorfor metoden gir et troverdig bilde av hvordan varer og tjenester overføres, var det kun fire av selskapene våre som gav opplysninger, slik som IFRS 15.124b krever. I Finanstilsynets (2019, s. 9) kontroll var det kun et par selskaper som oppfylte disse kravene.

7.2.2 Leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt

Samtlige selskaper i utvalget opplyser om de vurderingene som er gjort ved bestemmelsen av når en kunde oppnår kontroll. Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020) har også funnet samme etterlevelse (s. 12). Imidlertid har igjen Karim og Riya (2022) kommet til andre konklusjoner (s. 310). Dette gjelder for begge årene de undersøkte. Finanstilsynet (2019, 2020b) har ikke uttalt seg om punktet. At overføring av eiendomsretten til boligen er bestemmende for overføring av kontroll virker rimelig, og det synes også å samsvare med flere av de indikatorene som presenteres i IFRS 15.38. Det synes dermed å være gitt tilstrekkelige noteopplysninger for leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt.

Götenehus Group angir imidlertid at det for prosjekter hvor de bygger på egen tomt så oppfylles leveringsforpliktelsen på et gitt tidspunkt fordi risiko og kontroll går over til kjøper først på tiltredelsesdagen. At risiko og kontroll brukes sammen på den måten indikerer at terminologien henger igjen fra tidligere standarder, heller enn som en indikator på når kontroll er overført i henhold til IFRS 15.38d. IAS 18.14a angav blant annet et krav om at foretaket har «overført betydelige risikoer» til kjøperen som et av flere kumulative vilkår for når driftsinntekter skulle innregnes. Dette samsvarer også med funnene til Finanstilsynet (2019).

7.2.3 Transaksjonspris

Når det gjelder transaksjonsprisen ser vi at de fleste selskaper gir opplysninger i henhold til kravene som stilles i IFRS 15.126a vedrørende fastsettelse av transaksjonsprisen. Graden av informasjon varierer imidlertid en del også blant de selskapene som faktisk angir de metoder, inndata og forutsetninger som er anvendt i prosessen med å fastsette prisen. Til tross for variasjon av informasjon, har de 11 selskapene som har oppgitt opplysninger vedrørende fastsettelse av transaksjonsprisen, oppfylt kravet i IFRS 15.126a, og opplyser derfor tilstrekkelig.

Når det gjelder vurdering av hvorvidt estimat av variabelt vederlag er begrenset, fant vi ingen selskaper som opplyste om de metoder, inndata og forutsetninger som er benyttet. Lav etterlevelse fremkommer også hos Finanstilsynet (2019, s. 7), Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12), og Karim og Riya (2022, s. 310). Dette er imidlertid forventet for vårt utvalg, ettersom det bare er to selskaper som i det hele tatt har redegjort for at de har slike vederlag, og disse angir at beregningen av disse er basert på historiske data og indekser. Å bruke historiske data som beregningsgrunnlag vil ha åpenbare begrensninger i form av at historien ikke alltid gjentar seg. Det aktuelle tilfellet dreier seg om gjenkjøp av usolgte boliger fra borettslag, og det variable elementet vil derfor være utsatt for konjunkturer i boligmarkedet. Etter gode år i markedet kan det tenkes at det innregnes for mye i inntekt når markedet nå går inn i det som er forventet å være en litt tråere periode. Det kan derfor hevdes at selskapet, JM, burde redegjort for denne begrensingen, men samtidig kan det også argumenteres for at ved å angi at det brukes historiske data, så gis det tilstrekkelig informasjon til at regnskapsbrukerne selv kan vurdere begrensingen. Det samme vil kunne sies om variable vederlag knyttet til indekser. Regnskapsbrukerne kan antas å ha tilstrekkelig kunnskap til å vurdere begrensingene knyttet til slike indekser. Alt i alt vurderer vi at det ikke er tilstrekkelig at de to selskapene ikke har rapportert konkret om sine begrensninger i variable vederlag, som forventes etter kravet i IFRS 15.126b.

Angående de metoder, inndata, og forutsetninger som er benyttet av selskapene ved fordeling av den fastsatte transaksjonsprisen, vurderer vi at 7 selskaper gir tilstrekkelige opplysninger på dette punktet, noe som fremkommer i Figur 6.13. Dette var et av punktene hvor Finanstilsynet fant stort forbedringspotensiale. De opplevde spesielt at det var vanskelig å forstå hvordan transaksjonsprisen var fordelt og at det bare var gitt standardiserte beskrivelser. Også studiene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 12), og Karim og Riya (2022, s. 310) konkluderte med mangelfull etterlevelse av dette punktet i standarden. Sammenlignet med disse finner vi altså en noe høyere etterlevelse, men det er fortsatt et stykke igjen før det rapporteres tilstrekkelig for alle selskapene, ettersom 8 selskaper ikke rapporterer etter disse kravene i IFRS 15.126c.

Når det gjelder IFRS 15.126d, er det altså ingen selskaper som opplyser om at de har forpliktelser ved tilbakelevering, tilbakebetaling og andre lignende forpliktelser. Dette virker rimelig for eiendomsutviklingsbransjen, da boliger antageligvis sjeldent leveres tilbake.

7.2.4 Oppsummering av vesentlige skjønsmessige vurderinger

Tabell 7.2 oppsummerer resultatene gjort for punkter i standarden kategorisert under «vesentlige skjønsmessige vurderinger». Gjennomsnittlig tilstrekkelig etterlevelse for denne kategorien er 79 %.

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Vesentlige skjønsmessige vurderinger	IFRS 15 referanse	Eiendomsutviklingsbransjen	
			N	(%)
21	Vurderinger som påvirker størrelsen på og tidspunktene til driftsinntektene	123	0	100,00 %
22	Metodene som er anvendt for å innregne driftsinntekter over tid	124a	13	100,00 %
23	Hvorfor metodene i nr. 22 gir et troverdig bilde	124b	4	30,77 %
24	Viktige vurderinger for når kunde oppnår kontroll ved leveringsforpliktelser som oppfylles over tid	125	14	100,00 %
25	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved fastsettelse av transaksjonspris	126a	11	73,33 %
26	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved vurdering av om et estimat av variabelt vederlag er begrenset	126b	0	100,00 %
27	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved fordeling av transaksjonspris	126c	7	46,67 %
28	Metoder, inndata og forutsetninger anvendt ved måling av forpliktelser ved tilbakelevering, tilbakebetaling og lignende forpliktelser.	126d	0	-

Tabell 7.2: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse av notekravene for hvert punkt i standarden knyttet til «vesentlige skjønsmessige vurderinger».

7.3 Eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt

I Figur 6.15 ser vi at bare tre selskaper gir informasjon om balanseføring av utgifter knyttet til oppnåelse av kundekontrakter og de vurderingene som gjøres i den sammenheng. Vi vurderer alle tre til å gi tilstrekkelig med informasjon, ettersom to av de forklarer at slike kostnader kostnadsføres, og det siste, CASA, sier at de balansefører. Vi har dermed nok informasjon om de vurderingene som gjøres. Funnene til Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020, s. 18), og Karim og Riya (2022, s. 310), som finner også generelt lav etterlevelse av noteopplysningskrav knyttet til kontraktskostnader, med unntak av for opplysninger om de vurderingene som gjøres.

Med tre selskaper som gir informasjon, og bare CASA som sier de balansefører, kan det virke som at kontraktskostnader ikke er særlig aktuelt for den typer inntekter som selskapene i utvalget har. Dette vil imidlertid bero på en vurdering av hvordan kontrakter inngås i hvert

selskap. Hvor det er borettslagene som selger leilighetene i store prosjekter, og eiendomsutvikleren bare har en kontrakt med borettslaget om levering av selve bygget, vil det neppe være snakk om vesentlige utgifter knyttet til kontraktsinngåelse. Dette fordi man inngår kontrakten med én part heller enn mange private konsumenter. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved hvorfor selskaper som har private konsumenter som sluttkunde og OBOS som har eiendomsmeglertjenester som en del av konsernet, ikke har slike kontraktskostnader. Siden de inngår kontrakter for hver enkelt leilighet, vil de totale utgiftene knyttet til inngåelse av kontrakter med kunder vil antakeligvis utgjøre et vesentlig beløp per prosjekt. Dette er også noe Finanstilsynet (2020a) stiller spørsmål ved til eiendomsutviklings-selskapet Solon Eiendom, hvor Solon Eiendom innrømmet mangelfulle opplysninger på dette punktet. For mange av selskapene kan det dermed se ut til at slike opplysninger er aktuelle, og det kan antas at det dermed burde vært opplyst om for flere selskaper.

Det gis heller ikke noen opplysninger om kontraktssluttsaldoer, selv ikke for CASA som opplyser om at de balansefører kontraktsutgifter. Heller ikke tidligere studier har funnet noen selskaper som rapporterer slike størrelser, og funnet er derfor ikke særlig overraskende. Like fullt vil vi dermed ikke kunne vurdere CASA til å ha opplyst tilstrekkelig når de først opplyser i forrige punkt at de har kontraktsutgifter som balanseføres.

7.3.1 Oppsummering av eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt.

Tabell 7.3 oppsummerer resultatene gjort for punkter kategorisert under «eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt».

Nr.	Punkt i IFRS 15 - Eiendeler innregnet fra kontraktskostnader	IFRS 15 referanse	Eiendomsutviklingsbransjen	
			N	(%)
29	Vurderinger gjort ved fastsettelse av utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av kundekontrakter	127a	3	20,00 %
30	Metoden for avskrivning av balanseførte kontraktskostnader	127b	1	100,00 %
31	Sluttsaldoene for balanseførte kontraktskostnader	128a	0	-
32	Avskrivning og tap ved verdifall av balanseført kontraktskostnader	128b	0	-

Tabell 7.3: Oversikt over tilstrekkelig etterlevelse for hvert punkt i standarden knyttet til eiendeler innregnet fra kontraktskostnader, det vil si utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med kunde. Ettersom det bare er ett selskap som opplyser om at de

balansefører slike kostnader, vil dette være det eneste som også kan gi metode for avskrivning av denne eiendelen.

7.4 Redegjøre for praktiske unntaksregler

Angående opplysninger om unntakene i standardens punkt nr. 63 og 94 er anvendt, fant vi ingen selskaper som opplyste om at de hadde tatt i bruk unntaksreglene. De tidligere studiene har ikke vektlagt dette punktet, med unntak av Boujelben og Kobbi-Fakhfakh (2020), som fant at ingen selskaper i anleggsbransjen benyttet seg av disse unntakene, men at opplysninger om bruk av unntakene var vanlig i telekombransjen (s. 18).

8. Avslutning

I det siste kapitlet vil vi presentere en kortfattet oppsummering av de funnene som er diskutert for å besvare oppgavens problemstilling. Vi vil deretter inkludere et delkapittel med forslag til utbedring og kritikk av standarden, presentere svakheter ved oppgaven, før vi avslutningsvis vil komme med forslag til videre forskning.

8.1 Oppsummering og konklusjon

Motivasjonen og formålet med denne oppgaven har vært å belyse eiendomsutviklingsbransjen sin rapportering av noteopplysninger vedrørende inntektsføring. Dette ettersom at inntektsføring er et av de viktigste momentene til regnskapsbrukerne for å forstå selskapets økonomiske stilling og resultat i et regnskap, noe som gjør IFRS 15 ytterst essensiell (Finanstilsynet, 2019, s. 3). Utfordringer som følge av komplekse kundekontrakter og utstrakt bruk av skjønsmessige vurderinger, øker regnskapsbrukernes behov for noteinformasjon i eiendomsutviklingsbransjen. På bakgrunn av dette har vi kommet frem til følgende problemstilling for utredningen:

Gis det tilstrekkelig noteopplysninger om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter IFRS 15?

Vi har gjennom oppgaven analysert 15 selskapers årsrapporter, og sammenlignet deres noteopplysninger med kravene i IFRS 15. Vi har også benyttet tidligere forskning for å underbygge våre funn, samt å kunne se likheter og ulikheter på tvers av de forskjellige studiene. Vi vil i det følgende ikke presentere alle funnene våre, ettersom disse fremkommer i kapittel 6 og videre er diskutert i kapittel 7, men vi vil presentere de poengene vi mener er mest sentrale.

Et av målene med notekravene til IFRS 15 er at brukerne av finansregnskapet skal forstå arten av driftsinntekter som oppstår ved kundekontrakter. Tilstrekkelige oppdelinger av driftsinntekter, som er et krav etter IFRS 15.114, er essensielt for at regnskapsbrukerne skal forstå arten av driftsinntektene. Det var 12 av 15 selskaper som opplyste tilstrekkelig om dette. For de resterende 3 selskapene forventer vi en forbedring av deres oppdeling av driftsinntekter i fremtiden.

Videre stiller IFRS 15.115 krav om at selskapene må gi tilstrekkelig med informasjon slik at regnskapsbrukerne kan forstå sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene fra kontrakter med kunder og de rapporteringspliktige segmentene etter IFRS 8. Det var 12 av selskapene som hadde delt opp sine driftsinntekter. Her opplyser selskapene i utvalget tilstrekkelig for de fleste kategoriene driftsinntektene var delt opp i, med unntak av kategorien geografi, hvor vi ser mangler i opplysningene. Av de selskapene som har delt sine driftsinntekter opp i denne kategorien, er det 2 av 7 selskaper som ikke opplyser tilstrekkelig etter kravet i standarden. Sett bort i fra denne kategorien har selskapene gitt tilstrekkelige opplysninger knyttet til kravet i IFRS 15.115. Det må likevel presiseres at enkelte selskaper har gitt bedre og mer strukturerte forklaringer enn andre. Matrisene som for eksempel Wästbygg oppstiller gir brukerne av regnskapet en bedre forståelse av sammenhengen mellom de oppdelte driftsinntektene og de rapporteringspliktige segmentene. Oppsummert var det 10 av 12 selskaper som opplyste tilstrekkelig om kravet i IFRS 15.115.

Standarden krever at selskapene også skal opplyse om saldobalansene for sine kontraktseiendeler og -forpliktelser (IFRS 15.116a). Ikke alle selskapene i utvalget vårt har benyttet seg av standardens terminologi, og det er viktig at regnskapsbrukerne kan forstå hva de ulike selskapene definerer som kontraktseiendeler og -forpliktelser, dersom de anvender en annen type terminologi. Det er flere av selskapene som ikke gir regnskapsbrukerne denne forklaringen, noe som fører til at disse selskapene ikke oppfyller kravet i IFRS 15.116a.

Regnskapsbrukerne må også forstå tidspunktet for kontantstrømmer og usikkerheten ved driftsinntekter som oppstår fra kundekontrakter, for at opplysningsformålet i IFRS 15 skal være oppfylt. Dette kan regnskapsbrukerne blant annet få informasjon om gjennom at selskaper må opplyse om sammenhengen mellom tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser og det normale tidspunktet for betaling, noe 10 selskaper gjør. Videre skal det opplyses om hvordan disse faktorene påvirker selskapenes saldoer for kontraktseiendeler og -forpliktelser, etter IFRS 15.117. Det var kun tre selskaper som opplyste tilstrekkelig for å oppfylle dette kravet. Vi forventer at de øvrige selskapene forbedrer opplysningene sine vedrørende dette notekravet.

Beløpet på de gjenstående leveringsforpliktelsene er også viktige opplysninger for brukerne av regnskapet. Dette kravet fremkommer i IFRS 15.120. Det er 7 av selskapene som gir tilstrekkelige opplysninger om dette, videre er det ett selskap som benytter seg av det praktiske unntaket som oppstilles i standardens punkt 121. Det er dermed 8 selskaper som gir

opplysninger om beløpet som er fordelt til uoppfylte leveringsforpliktelser, og 7 selskaper som ikke gir tilstrekkelige med opplysninger for å oppfylle kravet i standardens punkt 120.

For kategorien «vesentlige skjønsmessige vurderinger» må selskapene opplyse om de vurderingene og endringene i vurderingene ved anvendelse av standarden. Dette er viktig for at regnskapsbrukerne skal forstå størrelsen på og tidspunktene for driftsinntekter fra kundekontrakter. Særlig skal selskapene redegjøre for de vurderingene som anvendes for å fastsette tidspunktet leveringsforpliktelsen oppfylles og transaksjonsprisen og beløpene som er fordelt på leveringsforpliktelsene.

Når selskapene skal fastsette tidspunktet for oppfyllelse av leveringsforpliktelser gjelder ulike opplysningskrav knyttet til om leveringsforpliktelsen oppfylles over tid eller ved et bestemt tidspunkt. 14 av 15 selskaper har leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt. Opplysningskravet knyttet til disse leveringsforpliktelsene handler om at selskapet skal opplyse om viktige vurderinger som er gjort i bedømmelsen av når en kunde oppnår kontroll. Alle selskapene har gitt tilstrekkelig med opplysninger om dette, og oppfylder dermed kravet i IFRS 15.125. Videre er det 13 av selskapene i analysen som har leveringsforpliktelser som oppfylles over tid. Opplysningskravet for disse knytter seg til at selskapene må opplyse om metoden som er anvendt for å innregne driftsinntektene, samt forklare hvorfor metoden gir et troverdig bilde av overføringen av varer eller tjenester. Alle selskapene har gitt tilstrekkelige opplysninger om valg av metode og vurderinger rundt dette valget som kreves etter IFRS 15.124a. Samtlige selskaper benytter en inndatametode for å beregne ferdigstillelsesgraden for boligprosjekter, og de fleste bruker påløpte kostnader som beregningsgrunnlag. Det er imidlertid stor variasjon i omfanget av opplysninger som gis av selskapene. Når det gjelder begrunnelse for hvorfor metoden gir et troverdig bilde, var det kun fire selskaper som opplyste tilstrekkelig og derfor oppfylte kravet i IFRS 15.124b.

Vurderingene knyttet til transaksjonsprisen og beløpene som er fordelt på leveringsforpliktelsene er også sentrale. Her har de fleste selskapene i analysen gitt tilstrekkelige opplysninger i henhold til fastsettelse av transaksjonspris etter IFRS 15.126a, men det er likevel stor variasjon i informasjonsverdien til selskapene. Videre var det 7 selskaper som gav tilstrekkelig med informasjon angående metoder, forutsetninger og inndata som ble anvendt ved fordeling av transaksjonsprisen på de ulike leveringsforpliktelsene, slik det kreves

etter IFRS 15.126c. Flere tidligere studier, som vi har presentert i kapittel 3, viste også til mangler på opplysninger vedrørende dette kravet.

Den siste kategorien i standarden tar for seg kontraktskostnader: kostnader knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kundekontrakt. Disse kostnadene skal balanseføres dersom følgende punkter er oppfylt: det antas at kostnaden kan gjenvinnes, kostnaden kan unngås dersom kundekontrakten ikke inngås, og kostnaden ikke blir gjenvunnet innen 12 måneder.

At det er store kostnader knyttet til oppnåelse av kontrakt ved salg av eiendommer virker åpenbart, spesielt ved salg hvor private konsumenter er sluttkunden. Eiendomsutviklingsbransjen burde således gi relativt utfyllende informasjon rundt kostnader knyttet til oppnåelse eller tilegnelse av en kundekontrakt. Det er imidlertid bare tre selskaper som opplyser om hvordan de håndterer slike kostnader, og bare ett som opplyser om at de balansefører disse kostnadene. Når det gjelder kostnader knyttet til oppfyllelse av kundekontrakter, vil dette være mindre aktuelt for eiendomsutviklingsbransjen, og det er heller ingen som har gitt noen opplysninger om slike kostnader.

Jevnt over gis det tilstrekkelig med noteopplysninger på de fleste punkter etter IFRS 15, men det knytter seg likevel fortsatt forbedringspotensialer til flere av notekravene. Størst forbedringspotensial finner vi for kategorien «eiendeler innregnet fra kostnadene til å tilegne seg eller oppfylle en kundekontrakt». Det gis derfor ikke tilstrekkelig med noteopplysninger om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter denne kategorien. Derimot finner vi en relativt høy grad av etterlevelse for de to øvrige kategoriene: «kundekontrakter» og «vesentlige skjønsmessige vurderinger».

Det er likevel flere av punktene hvor selskapene ikke gir tilstrekkelig med opplysninger også i disse kategoriene, og det kan derfor konkluderes med at det ikke gis tilstrekkelig med noteopplysninger om inntektsføring i eiendomsutviklingsbransjen etter IFRS 15.

8.2 Forslag til utbedring og kritikk av noteopplysningskravene IFRS 15

Gjennom vårt arbeid med denne oppgaven, har vi opparbeidet oss kunnskap om IFRS 15, og spesielt for notekravene. Vi har dermed gjort oss noen bemerkninger av standardens innhold, med det konseptuelle rammeverkets formål i bakhodet. Først og fremst er den nye standarden

langt mer omfattende enn tidligere standarder. Dette gjenspeiles også i notekravene, som er omfattende og også kan oppfattes komplisert på visse punkter. Den utfyllende veiledningen som er vedlagt standarden er til stor hjelp, men resultatet er at rapporteringsarbeidet med inntekter fra kontrakter med kunder er en omfattende prosess.

Ser man på notekravene, er det ikke alle punktene som vil være aktuelle for selskaper som bare har leveringsforpliktelser som oppfylles på et bestemt tidspunkt. For å vite hva som ikke er relevant for sitt respektive selskap, må selskapene uansett ha kontroll over hele standarden med dagens modell. Det kan derfor argumenteres for at standarden utgjør en unødvendig stor belastning for denne andelen av selskaper. Det kan dermed stilles spørsmål ved om det hadde vært mer hensiktsmessig og differensiert på annet vis, for eksempel slik man gjorde tidligere ved to separate standarder.

Selv om omfanget er økt, legges det fortsatt opp til et relativt stort omfang av skjønnsmessige vurderinger. Til tross for at mange av notekravene er dedikert til at det skal redegjøres for disse skjønnsmessige vurderingene, skiller disse punktene seg ut som punkter hvor vi finner særlig mangelfull tilstrekkelig etterlevelse. Skal modellen med skjønnsmessige vurderinger, understøttet av redegjørelser av disse vurderingene fungere, er man avhengig av at det gis tilstrekkelig med opplysninger i disse redegjørelsene. For å begrense omfanget av punkter som er åpne for tolkning, kan det tenkes at det vil være behov for ytterligere tilsyn fra regulatoriske myndigheter. For eksempel ser vi at Solon Eiendom, som Finanstilsynet gjennomførte en kontroll av deres årsregnskap for 2019, forbedret sine opplysninger på standardens punkt 127 og 128 i deres årsrapport for 2020, etter at Finanstilsynet påpekte mangler ved disse punktene (Finanstilsynet, 2020; Solon Eiendom, 2020, s. 33). Vi ser derfor verdien ved tilsyn fra regulatoriske myndigheter.

I tillegg har vi tidligere i oppgaven vært inne på bruken av terminologi. Det kan være vanskelig og forvirrende for regnskapsbrukerne å forstå hva som er en kontraktseiendel eller kontraktsforpliktelse når det brukes andre begrep, spesielt ettersom det er få som gir forklaringer på begrepsbruken i regnskapet. Om bruken av de nye begrepene i IFRS 15 hadde vært obligatorisk, ville ikke denne forvirringen oppstått, eventuelt kunne det vært inkludert et krav om at begrepsbruken skal forklares.

Når det gjelder garantier, sier standarden at det skal opplyses om typen garanti som er stilt. Det er derimot ikke noe krav om at det skal gis ytterligere opplysninger om garantier selskaper måtte ha i sine kundekontrakter. Ut fra regnskapsbrukernes informasjonsbehov ville det imidlertid også vært interessant å få vite hvilken betydning disse garantiene har for selskapet.

8.3 Svakheter ved oppgaven

Oppgaven vår er løst med bruk av dokumentanalyse, hvor årsrapportene til de utvalgte selskapene blir vurdert opp mot notekravene i IFRS 15. Selv om vi har forsøkt å sikre reliabiliteten i dekodningen ved analysene av årsrapportene, vil det likevel knytte seg noe subjektiv tolkning ved anvendelse av en slik dokumentanalyse. Det er ikke nødvendigvis sikkert at andre kommer til de samme funnene som vi har gjort. Metoden kan dermed være en svakhet for reliabiliteten til resultatet som er utarbeidet for å besvare oppgavens problemstilling. Bruk av dokumentanalyse begrenser også muligheten til å generalisere funnene vi har gjort, fordi utvalget blir relativt lite.

Vi har gjennom studien analysert de 15 største selskapene i Skandinavia hvor mer enn 50 % av driftsinntektene knytter seg til eiendomsutviklingsaktiviteter for regnskapsåret 2021. Vi har derav ikke analysert foretak med en lavere andel driftsinntekter knyttet til eiendomsutvikling. Dersom grensen på 50 % vi satt for å anses som eiendomsutviklingselskap hadde vært annerledes, kunne resultatene også blitt annerledes. Dersom en slik avgrensning ikke ble gjort, ville det tilsynelatende ført til en større populasjon i studien, og dermed mulighet til å ta et større utvalg. Det ville gitt flere observasjoner, som igjen ville økt muligheten til å generalisere til bransjen som sådan. Denne begrensingen førte også til en skjevfordeling av antall selskaper per land, noe som også kan være en svakhet ettersom lovverket i de respektive landene er ulikt.

Vi har valgt å svare på problemstillingen ved å benytte vurderingskriterier som gir 1 poeng dersom kriteriet oppfylles og 0 poeng dersom kriteriet ikke er tilstrekkelig oppfylt. En slik løsning reduserer våre skjønsmessige påvirkninger, fordi det bare er to kategorier vi kan plassere hvert selskap i, men kan også svekke resultatet ved at man mister nyanser i rapporteringen. Dette skjer for eksempel dersom man har et selskap som nesten oppfyller kriteriene og et selskap som ikke gir noen opplysninger på punktet, da disse vil sidestilles. Denne svakheten kunne eventuelt vært løst ved å bruke en score, for eksempel fra 1-5, men dette har vi altså valgt å ikke gjøre, og heller forsøkt å uttrykke denne variabiliteten ved å dele

inn hvert punkt i flere deler, og forklare forskjellene der dette er hensiktsmessig, men dette vil uansett være en svakhet ved oppgaven.

Selskapene i utvalget har blitt identifisert ved bruk av internettsøk, hvor vi tok for oss de mest pålitelige kildene for angivelse av eiendomsutviklingsselskaper. For de børsnoterte selskapene er det benyttet sektorinndeling av børsen i de tre ulike landene, mens selskapene som ikke er børsnotert er funnet gjennom nyhetsartikler, annonser og lignende innholdstjenester. Dette gjør at det foreligger en mulig feilkilde ved at utvalget ikke samsvarer med den faktiske populasjonen vi ønsker å undersøke. Det kan også bety at selskapene vi har valgt kan være ulike på noen områder, noe som svekker deres sammenlignbarhet. Vi anser derfor metoden benyttet for å ta utvalget som en svakhet i oppgaven.

8.4 Forslag til videre forskning

Etter arbeidet med denne oppgaven, har vi kommet over mange områder knyttet til IFRS 15 og noteopplysningene det kunne vært interessant å se nærmere på. Som tidligere nevnt bygger resultatene i oppgaven på sekundærdata. Notekravene i IFRS 15 baserer seg i noen grad på skjønsmessige vurderinger, ettersom foretakene selv må ta hensyn til det nødvendige detaljnivået for å oppfylle opplysningsformålet. Det kunne vært interessant å få et innblikk i selskapenes egne vurderinger vedrørende detaljnivået de legger seg på og de skjønsmessige vurderingene som gjøres. Det vil derfor være aktuelt å supplere våre funn med primærdata i form av spørreundersøkelser. En slik tilnærming vil trolig kunne avdekke tydeligere om selskapene oppgir tilstrekkelig med noteopplysninger, for eksempel fordi man kjenner til vurderingene som ligger bak punkter i standarden det ikke er rapportert på.

Videre kunne det også vært interessant å foreta en tilsvarende analyse for flere regnskapsår. Da kunne man sett på trender i noteopplysningene, for å vurdere om de forbedres over tid. Det kunne også vært hensiktsmessig og benyttet seg av en eller flere andre bransjer for å sammenligne ulikheter mellom rapporteringen i bransjene. Studien vår tar bare for seg eiendomsutviklingsselskap i Skandinavia, så det kunne vært aktuelt å se på et større eller annet geografisk område, som igjen kunne ført til en større populasjon i utvalget. Vi kunne også fått en større populasjon å ta utvalg fra, dersom oppgaven ikke avgrenset seg til foretak med 50 % av driftsinntektene knytter seg til eiendomsutviklingsaktiviteter. Dette ville åpnet for muligheten til å generalisere funnene til alle selskaper som har eiendomsutviklingsaktiviteter.

Ved å ta for seg et større geografisk område, ville man kunne hentet hele utvalg fra sektorinndelingen til børsen, hvilket kunne gjort selskapene mer sammenlignbare.

En annen tilnærming som kunne vært benyttet er å foreta intervjuer med forskjellige regnskapsbrukere, for å få deres perspektiver på om noteopplysningene faktisk tilfredstiller deres informasjonsbehov. Dermed ville oppgaven i større grad vektlagt regnskapsbrukernes side, og man ville fått en mer praktisk tilnærming til å konkludere på om noteopplysningene som gis i bransjen er tilstrekkelig.

Et annet spørsmål som kan stilles er om selskaper som har valgfrihet mellom flere standarder, vil ha insentiver til å velge den ene fremfor den andre. Dette vil for eksempel kunne være tilfellet dersom IFRS 15 gjør at man kan inntektsføre over tid, mens den andre standarden ikke åpner for dette. Bakgrunnen for at vi stiller oss dette spørsmålet er at vi har kommet over svært mange mindre eiendomsutviklere som ikke benytter IFRS, men som gjerne har valgfriheten til å gjøre det.

Det må til slutt poengteres at standarden er blant de mer omfattende, og kan derfor gi mange forskningsspørsmål.

9. Referanseliste

- Agat Ejendomme. (u.å.). *Om*. Hentet 24. oktober fra <https://agat.dk/om/>
- Agat Ejendomme. (2022). *ÅRSRAPPORT 2021/22*. Hentet 17. september fra <https://agat.dk/wp-content/uploads/2022/03/Agat-Q4-2021-22.pdf>
- Ahmed, K., Chalmers, K., & Khlif, H. (2013). A Meta-analysis of IFRS Adoption Effects. *The International Journal of Accounting*, 48(2), 173-217. Hentet 14. september fra <https://doi.org/10.1016/j.intacc.2013.04.002>
- Alm Equity. (u.å.). *Vår Historia*. Hentet 24. oktober fra <https://www.almequity.se/om-oss/>
- Alm Equity. (2022). *2021 ÅRSREDOVISNING*. Hentet 15. september fra <https://mb.cision.com/Main/19308/3552133/1568668.pdf>
- Aros Bostad. (u.å.). *Aros Bostad har utvecklat moderna och funktionella bostäder i över 15 år*. Hentet 24. oktober fra <https://arosbostad.se/om-oss/historia/>
- Aros Bostad. (2022). *Årsredovisning 2021*. Hentet 15. september fra <https://api.arosbostad.se/app/uploads/2021/11/Aros-Bostad-Arsredovisning-2021.pdf.pdf>
- Aubert, V. (1985). *Det skjulte samfunn* (1. utg.). Universitetsforlaget.
- Belsom, O. & Berhe, Y. T. (2021). *The Implementation of IFRS 15 Across Europe: A study on the effect of implementing IFRS 15 on value relevance in 10 European Countries* [Masteroppgave, Oslo Met]. Oslo Met. Hentet 14. september fra <https://hdl.handle.net/11250/2823469>
- Bernhoft, A. (2017). Aktuelt om finansiell rapportering: IFRS 15 – presentasjon og noter. *Revisjon og regnskap*, 15(7), 26-28. Hentet 5. oktober fra <https://www.revregn.no/asset/pdf/2017/7-26-8.pdf>
- Bernhoft, A., Kvifte S. S. & Røsok, K. O. (2018). *IFRS i Norge - en håndbok* (8. utgave). Fagbokforlaget.
- Besqab. (u.å.). *Vår historia*. Hentet 24. oktober fra <https://www.besqabgroup.se/om-besqab/var-historia/>
- Besqab. (2022). *ÅRSREDOVISNING 2021*. Hentet 14. september fra <https://www.besqabgroup.se/files/Main/9279/3532200/besqab-ar2021.pdf>
- Bonava. (u.å.). *Vår historie*. Hentet 24. oktober fra <https://www.bonava.no/hvem-er-vi/var-historie>

- Bonava. (2022). *Lyckliga grannskap för fler: Års- och hållbarhetsredovisning 2021*. Hentet 14. september fra <https://vp224.alertir.com/afw/files/press/bonava/202203108174-1.pdf>
- Boujelben, S., & Kobbi-Fakhfakh, S. (2020, 23. juli). *Compliance with IFRS 15 mandatory disclosures: an exploratory study in telecom and construction sectors*. *Journal of Financial Reporting and Accounting*, 18(4), 707-728. Hentet 7. oktober fra <https://doi.org/10.1108/JFRA-10-2019-0137>
- Boyack, W. (2020, 24. september). *FRC requires improvements in the reporting of revenue and leases in company reports*. Financial Reporting Council. Hentet 20. september fra [https://www.frc.org.uk/news/september-2020-\(1\)/frc-requires-improvements-in-the-reporting-of-reve](https://www.frc.org.uk/news/september-2020-(1)/frc-requires-improvements-in-the-reporting-of-reve)
- Bowen, G. A. (2009, 3. august). Document Analysis as a Qualitive Research Method, *Qualitive Reserach Journal*, 9(2), 27-40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Bukve, O. (2016). *Forstå, forklare, forandre: om design av samfunnsvitenskaplege forskingsprosjekt*. (1. utg.). Universitetsforlaget.
- Bustadoppføringslova. (1997). *Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.* (LOV-1997-06-13-43). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1997-06-13-43>
- Byggeloven. (1998). *Bekendtgørelse af byggeloven*. (LBK nr 1178 af 23/09/2016). Indenrigs- og Boligsministeriet. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1178>
- ByggPartner. (u.å.). *Historien om ByggPartner*. Hentet 24. oktober fra <https://byggpartner.se/om-oss/historik/>
- ByggPartner. (2022). *2021*. Hentet 15. september fra <https://storage.mfn.se/82301908-7fc6-4c88-87a9-04696f2cad55/byggpartner-arsredovisning-2021-uppslag.pdf>
- Bærland, A. (2022, 19.mai). Kraftig verdihopp for Olav Thons eiendomsinvesteringer. *Finansavisen*. https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2022/05/19/7868253/okte-verdien-pa-investeringseiendom-med-1-3-milliarder?zeph_r_sso_ott=ba72Os
- CASA. (u.å.). *Kort om os*. Hentet 24. oktober fra <https://nordstern.dk/om-nordstern>
- CASA. (2022). *Annual report 2021*. Hentet 15. september fra https://cdn2.assets-servd.host/casa-site/production/files/2814_CASA_Annual-report-2021-high.pdf
- CFI. (2022, 22. oktober) *Lender*. Corporate finance institute. Hentet 28. oktober fra <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/commercial-lending/lender/>
- Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving for studenter* (5. utg.). Gyldendal akademisk.

- Deloitte (2014, juli). Industry insights for IFRS 15 New revenue Standard could have a major impact on profile of revenue and profit recognition. *Clearly IFRS*. Hentet 12. september fra <https://www2.deloitte.com/ca/en/pages/real-estate/articles/IFRS15-for-the-real-estate-industry.html>
- dib. (u.å.-a). *IAS 18 Driftsinntekter (opphevet)*. Hentet 14. september fra <https://app.dib.no/standard/ias-18-driftsinntekter-opphevet/%7B5B1B0B4D-DA08-4711-9639-3D7DEEFEDF3F%7D>
- dib. (u.å.-b). *IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder - en oversikt*. Hentet 14. september fra <https://dib.no/ifrs/ifrs-15/>
- dib. (2022, 6. mai). *IFRS – internasjonale regnskapsstandarder*. Hentet 15. september fra <https://dib.no/ifrs/ifrs/>
- Eriksen, K. (2020). *En analyse av IFRS 15: «Gir en implementering av IFRS 15 fra NRS 2 økt regnskapskvalitet for selskaper innenfor bygg – og anleggsbransjen i Norge?»* [Masteroppgave, Universitetet i Agder]. UIA Brage. Hentet 14. september fra <https://hdl.handle.net/11250/2726397>
- Europalov. (2011). *Internasjonale regnskapsstandarder: endringsbestemmelser for IFRS 7*. Hentet 14. september fra <https://www.europalov.no/rettsakt/internasjonale-regnskapsstandarder-endringsbestemmelser-for-ifrs-7/id-5121>
- EY (2015, november). *The new revenue recognition standard*. Hentet 17. september fra https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_gl/topics/accounting/ey-the-new-revenue-recognition-standard-nov-2015.pdf
- Finanstilsynet. (2019, 18. desember). *IFRS 15 – Noteopplysninger og presentasjon i årsregnskap*. Hentet 15. september fra <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/709808b4eac84719987dec3208031562/ifrs-15--noteopplysninger-og-presentasjon-i-arsregnskap.pdf>
- Finanstilsynet. (2020a, 2. november). *Kontroll av finansiell rapportering*. [Rundskriv] Hentet 21. september fra <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/66b207d7dbef4e9fb12c0b757cac9060/kontroll-av-finansiell-rapportering-solon-eiendom-asa.pdf>
- Finanstilsynet. (2020b, 24. november). *IFRS 15 – Oppfølging: Noteopplysninger og presentasjon i årsregnskap*. Hentet 21. september fra <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/87246f5100e640deb4e232a66f588451/ifrs-15--oppfolging-noteopplysninger-og-presentasjon-i-arsregnskap.pdf>

- Finanstilsynet. (2021, 5. januar). *Resumé af afgørelse om påtale til Harboes Bryggeri A/S vedr. årsrapporten for 2018/19*. Hentet 15. september fra https://www.finanstilsynet.dk/Tilsyn/Regnskabskontrol/2021/Harboe_bryggeri_050120
- Finanstilsynet. (2022, 22. februar). *Resumé af afgørelse om fremadrettet påbud til SimCorp A/S vedrørende årsrapporten for 2020*. Hentet 15. september fra https://www.finanstilsynet.dk/Tilsyn/Regnskabskontrol/2022/SimCorp_220222
- FRC. (u.å.). *About the FRC*. Financial Reporting Council. Hentet 14. september fra <https://www.frc.org.uk/about-the-frc>
- FRC. (2020). *IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers: A follow-up thematic review [PowerPoint-lysbilder]*. Hentet 14. september fra <https://www.frc.org.uk/getattachment/72f67d70-f042-4853-bdff-8de7e17bd324/IFRS-15-Thematic-Report-2020-Final.pdf>
- Friedman, M. (1970, 13. september). A Friedman doctrine – The social Responsibility Of Business Is to Increase Its Profits. *The New York Times*. Hentet 17. september fra <https://www.nytimes.com/1970/09/13/archives/a-friedman-doctrine-the-social-responsibility-of-business-is-to.html?smid=url-share>
- Glaum, M., Schmidt, P., Street, D. L., & Vogel, S. (2012, 5. september). Compliance With IFRS 3- and IAS 36-Required Disclosures Across 17 European Countries: Company- and Country-Level Determinants. *Researchgate*. 43(3) 163-204. Hentet 5. oktober fra <https://doi.org/10.1080/00014788.2012.711131>
- Godwin, O. E. (2016, 24. mai). Revenue Recognition Paradox: A Review of IAS 18 and IFRS 15. *ResearchGate*. Hentet 15. september fra <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2912250>
- Grøvdal, J. & Storøy, A. (2016). *IFRS 15: Ny inntektsføringsstandard: I hvilken grad vil IFRS 15 påvirke regnskapsprodusenter og -brukere?* [Masteroppgave, NHH]. NHH Brage. Hentet 5. oktober fra <http://hdl.handle.net/11250/2404972>
- Götenehus Group B. (u.å.-a). *90 års erfaringer av inbyggd omtanke*. Hentet 24. oktober fra <https://www.gotenehusgroup.se/om-oss/historia/>
- Götenehus Group B. (u.å.-b). *Köpa nyckelfärdigt eller bygga själv?* Hentet 24. oktober fra <https://gotenehus.se/bygga-hus/entreprenadform/>
- Götenehus Group B. (2022). *Års- och hållbarhetsredovisning 2021*. Götenehus Group B. Hentet 14. september fra <https://www.emagin.se/paper/nj47hr4j/paper/1#/paper/nj47hr4j/1>
- Hansen, T. (2015, 19 mars). *Sekundærdata*. Strategi- og analyseforeningen. <https://www.analysen.no/sekundaerdata/>

- IASB. (1993). *IAS 11 Anleggskontrakter (opphevet)* (KOM 1274/2008). Dibkunnskap. <https://app.dib.no/standard/ias-11-anleggskontrakter-opphevet/%7B904AD814-166C-4105-A909-CDA310BB6FB1%7D>
- IASB. (1993). *IAS 18 Driftsinntekter (opphevet)* (KOM 1255/2012). Dibkunnskap. <https://app.dib.no/standard/ias-18-driftsinntekter-opphevet/%7B5B1B0B4D-DA08-4711-9639-3D7DEEFEDF3F%7D>
- IASB. (2014). *IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder* (KOM 2016/1905). Dibkunnskap. <https://app.dib.no/standard/ifrs-15-driftsinntekter-fra-kontrakter-med-kunder/%7B7C1BDA13-CC23-414C-9063-0F2A5953391C%7D#1ba10de3-143e-43df-a114-f34fdde7b551>
- IASB. (2014). *Basis for Conclusions on IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*. https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs15-basis-201405#toc-1-1
- IFRIC. (2008). *IFRIC 15 Avtaler om bygging av fast eiendom (opphevet)*. (KOM 636/2009). Dibkunnskap. <https://app.dib.no/standard/ifric-15-avtaler-om-bygging-av-fast-eiendom-opphevet/%7B0604A329-59F7-494E-BEA7-E6F5917A9A77%7D>
- IFRS Foundation. (u.å.-b). *IAS 11 Construction Contracts*. Hentet 15. september fra <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-11-construction-contracts/>
- IFRS Foundation. (u.å.-a). *IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate*. IFRS Foundation. Hentet 15. september fra <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifric-15-agreements-for-the-construction-of-real-estate/>
- IFRS Foundation. (u.å.-c). *How we set IFRS standards*. Hentet 17. september fra <https://www.ifrs.org/about-us/how-we-set-ifrs-standards/>
- IFRS Foundation. (u.å.-d). *IFRS - who are we*. Hentet 14. september fra <https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>
- IFRS Foundation. (2014, 28. mai). *IASB and FASB issue converged Standard on Revenue Recognition*. Hentet 15. september fra <https://www.ifrs.org/news-and-events/news/2014/05/iasb-and-fasb-issue-converged-standard-on-revenue-recognition/>
- IFRS Foundation. (2016, 12. april). *Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*. Hentet 7. november fra <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/english/2016/clarifications-to-ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers.pdf>
- IFRS Foundation. (2022). *IFRS - Conceptual Framework for Financial Reporting*. Hentet 15. september fra <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/conceptual-framework/>

- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser: innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (3. utg.) Cappelen Damm.
- JM. (u.å.-a). *Var vill du bo?* Hentet 24. oktober fra <https://www.jm.se/sok-bostad/>
- JM. (u.å.-b). *Vår historia*. Hentet 24. oktober fra <https://www.jm.se/om-oss/verksamheten/historik/>
- JM. (2022). *Annual Report 2021*. Hentet 14. september fra <https://www.jm.se/externalfiles/cision/B1365BBF17AA4D06/wkr0006.pdf>
- Jordabalken. (1970). *Jordabalken (1970-12-17)*. Justitiedepartementet. <https://lagen.nu/1970:994>
- K-Fastigheter. (u.å.). *THIS IS K-FASTIGHETER*. Hentet 24. oktober fra <https://k-fastigheter.com/en/this-is-k-fastigheter/>
- K-Fastigheter. (2022). *K-Fast Holding AB Årsredovisning 2021*. Hentet 14. september fra https://wordpress.k-fastigheter.com/wp-content/uploads/2022/04/K-Fast-Holding-AB-Arsredovisning-2021_web.pdf
- Karim, R & Riya, A. I. (2022, 23. juni). Compliance of disclosure requirements of IFRS 15: an empirical evidence from developing economy. *International Journal of Disclosure and Governance*. 19(3), 301-312. Hentet 5.oktober fra <https://doi.org/10.1057/s41310-022-00146-4>
- Kernez, R. (2021, 31. august). Calculating Your Company's Growth Rate (And Other Important Business Indicators). *Forbes*. Hentet 20. september 2022 fra <https://www.forbes.com/sites/forbescommunicationscouncil/2021/08/31/calculating-your-companys-growth-rate-and-other-important-business-indicators/?sh=24cb7b92add9>
- Konsumenttjänstlagen. (1985). *Konsumenttjänstlagen (1985-07-11)*. Justitiedepartementet. <https://lagen.nu/1985:716>
- KPMG. (2016). Accounting for revenue is changing. What's the impact for your business? Hentet 14. september fra <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/04/accounting-for-revenue-is-changing-flyer.pdf>
- KPMG. (2019). *IFRS 15 and 16: Disclosing the change*. Hentet 14. september fra <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/nl/pdf/2019/advisory/ifrs-15-16-disclosing-the-change.pdf>
- Kvaløy, O. (2019, 23. mai). Farvel profittmaksimering? *DN*. Hentet 14. september fra <https://www.dn.no/fredagskronikken/okonomi/naringsliv/samfunnsansvar/farvel-profittmaksimering/2-1-607733>

- Kvifte, S. S. (2012). *Hva er egentlig inntekt? – IASB og FASB gjør retrett*. Praktisk økonomi og finans, 28 (1), 5–12. Hentet 5. oktober fra <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2012-01-02>
- Kvifte, S. S. & Johnsen, A. (2008). *Konseptuelle rammeverket for regnskap* (2. utg.). Fagbokforlaget.
- MiltonHuse. (u.å.). *Velkommen til Milton Huse*. Hentet 24. oktober fra <https://miltonhuse.dk/om-milton/historie-og-vaerdier>
- MiltonHuse. (2022). *2021 ANNUAL REPORT*. Hentet 14. september fra <https://miltonhuse.dk/media/11493/milton-huse-2021-annual-report-web.pdf>
- MT Højgaard. (u.å.-a). *About MT Højgaard Danmark*. Hentet 24. oktober fra <https://mth.com/What-we-offer/About-MT-Hoejgaard>
- MT Højgaard. (u.å.-b). *Our Projects*. Hentet 24. oktober fra <https://mth.com/Our-Projects>
- MT Højgaard. (2022). *Annual report 2021*. Hentet 14. september fra https://mthh.eu/-/media/MTHH_DK/Investor/Finansielle-rapporter/2022/MTHH-Annual-Report-2021.pdf
- Nilsen, K. M. B. & Dåstøl, I. M. (2017). *Inntektsføring over tid etter IFRS 15: Implementering av standarden i bransjen for eiendomsutvikling* [Masteroppgave, NHH]. NHH Brage. Hentet 14. september fra <http://hdl.handle.net/11250/2487893>
- NRS. (2018, 5. desember). *Veiledning Regnskapsføring av inntekt*. Norsk Regnskapsstiftelse. Hentet 14. september fra <https://www.regnskapsstiftelsen.no/wp-content/uploads/2022/09/NRSV-Regnskapsforing-av-inntekt-oktober-2010.pdf>
- OBOS. (u.å.-a). *Historien om OBOS*. Hentet 24. oktober 2022 fra <https://nye.obos.no/dette-er-obos/historien-om-obos/>
- OBOS. (u.å.-b). *Veien til et nytt hjem*. Hentet 24. oktober 2022 fra <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/artikler/generelle/veien-til-et-nytt-hjem/>
- OBOS. (2022). *Årsrapport 2021*. OBOS. Hentet 14. september 2022 fra https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1651562655/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202021/Obos_2021_web_oppslag.pdf
- O'Donnell, Ficenc, Wills & Ferdig. (2020, 15. desember). *Why do banks need financial statements? OFWF*. Hentet 19. september fra <https://www.ofwcpa.com/post/why-do-banks-need-financial-statements>
- Pangea Property Partners. (2021a, 15. februar). *Record number of listed property companies*. Pangea Property Partners. Hentet 5. oktober 2022 fra

- <https://www.pangeapartners.no/record-number-of-listed-property-companies/>
- Pangea Property Partners. (2021b, 15. november). *Ten years in a row with positive sector returns*. Mynewsdesk. Hentet 5. oktober 2022 fra <https://www.mynewsdesk.com/no/pangea-property-partners/documents/pangea-listed-overview-nov-21-final-dot-pdf-417095>
- PwC. (2016). Revenue from contracts with customers What is your implementation effect? *PwC*. Hentet 14. september 2022 fra <https://www.pwc.no/no/publikasjoner/ifrs/ifrs-revenue-from-contracts-with-customers.pdf>
- Rosenblad, S. C. (2014). Ny IFRS inntektsføringsstandard fra 2017: Omfattende og detaljerte regler. *Revisjon og Regnskap*, 12(7), 24-28. Hentet 14. september 2022 fra <https://www.revregn.no/asset/pdf/2014/7-24-8.pdf>
- Selvaag Bolig. (u.å.). *Vår historie*. Hentet 24. oktober 2022 fra <https://www.selvaagbolig.no/om-oss/boligutbygger/>
- Selvaag Bolig. (2022). *Årsrapport Selvaag Bolig 2021*. Selvaag Bolig. Hentet 14. september fra <https://storage.mfn.se/a6565f21-d980-4869-8ce5-e4afbaaa70a3/arsrapport-2021-pdf.pdf>
- Setsaas, G. (2022, 12. januar). Oslo Børs – en miniputt sammenlignet med Stockholmsbørsen. *Finansavisen*. Hentet 5. oktober 2022 fra <https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2022/01/12/7800441/oslo-bors-en-miniputt-sammenlignet-med-stockholmsborsen>
- Silkoset, R., Olsson, U. H., & Gripsrud, G. (2021). *Metode, dataanalyse og innsikt*. (4. utg.) Cappelen Damm.
- Skatteloven. (1999). *Lov om skatt av formue og inntekt (LOV-1999-03-24-14)*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/lov/1999-03-26-14>
- Solon Eiendom. (2020). 2020 Årsrapport. Hentet 1. november fra <https://soloneiendom.no/wp-content/uploads/Arsrapport-Solon-Eiendom-ASA-2020.pdf>
- Tsalavoutas, I. (2011, desember). Transition to IFRS and Compliance with Mandatory Disclosure Requirements: What is the Signal? *Researchgate*, 27(2), 390-405. Hentet 14. september 2022 fra <https://doi.org/10.1016/j.adiac.2011.08.006>
- Tsalavoutas, I & Evans, L. (2010, 5. juni). Transition to IFRS in Greece: Financial Statement Effects and Auditor Size. *Managerial Auditing Journal*, 25(8). Hentet 14. september 2022 fra <https://ssrn.com/abstract=1329150>
- Verriest, A., Gaeremynck, A., & Thornton, D. B. (2011, 6. november). The Impact of Corporate Governance on IFRS Adoption Choices. *Researchgate*. Hentet 14. september 2022 fra <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1266698>

Wästbygg Group. (u.å.). *Det hele startet i 1981*. Hentet 24. oktober 2022 fra <https://group.wastbygg.se/sv/om-oss/var-historia-1086/>

Wästbygg Group. (u.å.). *Vårt erbjudande*. Hentet 24. oktober fra <https://www.wastbygg.se/sektion/erbjudande/>

Wästbygg Group. (2022). *Års- och hållbarhetsredovisning 2021*. Hentet 10. september 2022 fra <https://group.wastbygg.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2020/05/wastbygg-gruppen-ars-och-hallbarhetsredovisning-2021.pdf>