

Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?

REGINE WÅLE BENESTAD
MARIELENA GLATVED ZANNETTOS

VEILEDER
Terje Heskestad

UNIVERSITETET I AGDER, 2022
HANDELSHØYSKOLEN
Institutt for økonomi

Master

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet våren 2022, vårt siste semester på Handelshøyskolen ved Universitetet i Agder. Oppgaven utgjør den avsluttende delen av mastergraden som siviløkonom. Vi har begge gått masterløpet i økonomi og administrasjon med spesialisering i økonomisk styring. Masteroppgaven er rettet mot regnskap og revisjon grunnet interesse for faget. Omfanget på oppgaven tilsvarer et arbeidsomfang på totalt ca. 810 timer og utgjør 30 studiepoeng.

Forskningen har tatt for seg virkelig verdi av eiendom og sett på argumenter for og imot bruk av dette i norsk regnskapslovgivning. Vi har undersøkt hva brukere av regnskapet mener om dette og hva fagmiljøets synspunkter er. I dagens lovgivning kan norske selskaper velge mellom å rapportere etter IFRS eller GRS. Arbeidet med å endre hele sitt regnskapsspråk fra GRS til IFRS er omfattende for mange selskaper, og vi har derfor undersøkt om norsk regnskapslov bør endres til å tillate virkelig verdi av eiendom. For å diskutere dette har vi sett på det teoretiske grunnlaget, dagens praksis og hva fagmiljøet og brukerne av regnskapet tenker om temaet.

Arbeidet med denne oppgaven har vært krevende og utfordrende, men også lærerikt og givende. Kunnskap og erfaringer vi har tilegnet oss gjennom prosessen kommer vi til å ta med oss videre i arbeidslivet. Det har vært interessant å snakke med de ulike respondentene, og det har vist at egne erfaringer i stor grad påvirker den enkeltes meninger. Vi ønsker å takke alle respondentene som har deltatt i denne forskningen. Uten deres synspunkter hadde det ikke vært mulig å skrive denne oppgaven.

Til slutt vil vi takke vår veileder Terje Heskestad. Du har i løpet av våre år på UiA vist at du er svært kunnskapsrik og engasjert i møte med studentene dine. Takk for at du har kommet med konstruktive tilbakemeldinger og hjulpet oss i denne prosessen.

Kristiansand, Mai 2022

Regine W. Benestad

Regine Wåle Benestad

Marielena G. Zannettos

Marielena Glatved Zannettos

Sammendrag

Denne studien undersøker om norsk regnskapslov bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. I lovforslaget NOU 2015:10 foreslo regnskapslovsutvalget at det skulle åpnes for mer bruk av virkelig verdi i norsk regnskapslovgivning. Det internasjonale regelverket (IFRS) tillater allerede bruk av virkelig verdi for eiendom. I praksis vil endringen av norsk regnskapslov innebære at §5-8 i regnskapsloven utvides til å tillate virkelig verdi av varige driftsmidler, herunder eiendom. Studien vil undersøke om en endring av §5-8 i dagens regnskapslov bidrar til økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon for regnskapets brukere, med fokus på banken som primærbruker.

Denne kvalitative studien undersøker fagmiljøets tanker om problemstillingen. Ved hjelp av åtte dybdeintervjuer har forskerne fått innblikk i ulike synspunkter fra både revisorer og banker. Alle respondentene er erfarne på området og har kommet med nyttige innspill og tilbakemeldinger som er benyttet i analysen. Sett i sammenheng med teorien har det vært mulig å komme frem til en konklusjon på oppgavens problemstilling.

I avhandlingen har det vært fokus på banken som primærbruker av regnskapet. Drøftingen har derfor ikke hensyntatt andre regnskapsbrukere i stor grad. Bankene ble fra 01.01.22 underlagt et nytt EU regelverk som stiller strengere krav for utlån (Finanstilsynet, 2021). Dette innebærer blant annet at bankene må innhente tredjepartsvurdering på selskapenes eiendommer. Dette har påvirkning på bankenes synspunkt på oppgavens problemstilling og betydningen av at regnskapet inneholder pålitelige verdier. Et av regnskapets hovedformål er å vise reelle og pålitelige verdier. Dersom eiendomsverdien ikke er pålitelig, vil det bety at regnskapet ikke tjener sitt formål og at regelverket bør endres.

Utfordringer med pålitelig måling av eiendomsverdi og økt risiko for regnskapsmanipulasjon er faktorer som trekker i retning av at regnskapsloven ikke bør tillate virkelig verdi av eiendom. Gjennom forskningen har imidlertid bankene uttrykt at virkelig verdi vil gjøre regnskapet mer relevant i en beslutningssituasjon. Teori, tidligere forskning og funn fra vår forskning skiller mellom investeringseiendom og driftseiendom. Dersom verdien av eiendommen kan måles pålitelig, konkluderes det med at virkelig verdi av eiendom vil gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon. Konklusjonen blir derfor at norsk regnskapslov bør endres til å tillate virkelig verdi for investeringseiendom.

Abstract

Our study investigates if the Norwegian accounting act should allow fair value for properties. In 2015, the Norwegian accounting act committee proposed to include the revaluation model in the Norwegian accounting act. The international framework (IFRS) already allows for the use of fair value for properties. If one allows for introducing fair value of properties in the Norwegian accounting act, one will have to expand section 5-8 to include the fair value of non-current assets. Our study also investigates if a change of section 5-8 in the accounting act would lead to increased accounting quality and better decision making for primary users such as banks.

This qualitative study aims to investigate the professional environments opinions towards the research questions. By using in-depth interviews for collecting data, the scientists have gained great insight on auditors and bank employees view on this topic. All the respondents have a lot of experience in their field and have contributed with useful input and feedback which has been used in the analysis.

In this thesis, the focus has been on the bank as the primary user of the accounting statement. Other users of the accounting statement have therefore not been emphasized to a large extent in the discussion part. New EU regulations, called Basel III applicable from 01.01.22, requires the banks to collect information on the value of a property by using a third party (Finanstilsynet, 2021). This regulation impacts the feedback given from banks and the importance of relevant and reliable information in the accounting statement. One of the main purposes of the accounting statement is to show relevant and reliable information.

Challenges concerning reliable measurement of the property value and increased risk of accounting manipulation are arguments that the accounting act should remain unchanged. Based on findings from this study, previous studies, and theory, we found that fair value of property makes the accounting more relevant for the bank as a user. If the measurement of fair value is reliable, the conclusion is that fair value of investment property will give the accounting higher quality and give more relevant information for the user.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
INNHALDSFORTEGNELSE	IV
FORKORTELSER	VII
FIGUR, FORMEL OG TABELLOVERSIKT	VIII
1 INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA	1
1.2 PROBLEMSTILLING	3
1.3 AVGRENSNINGER	3
1.4 DISPOSISJON	4
2 METODE	5
2.1 FORSKNINGSDESIGN	5
2.2 KVALITATIV VS. KVANTITATIV METODE	6
2.3 DATAINNSAMLING	7
2.3.1 Primær – og sekundær data	7
2.3.2 Personlig intervju	8
2.3.3 Utvalgsstørrelse og utvalgsmedlemmer	10
2.3.4 Kort om intervjuprosessen	11
2.4 VALIDITET OG RELIABILITET	11
2.5 ANVENDT METODE	13
2.6 ALTERNATIVE VALG	14
2.7 SVAKHETER VED VÅR FORSKNING	15
2.8 OPPSUMMERING	16
3 REGNSKAPSTEORI	17
3.1 RESULTAT- OG BALANSEORIENTERING	17
3.2 FORMÅLET MED REGNSKAPET	19
3.3 BESLUTNINGS OG KONTROLLFORMÅLET	19
3.4 REGNSKAPSKVALITET	20
3.5 RESULTATKVALITET	21
3.6 BESLUTNINGSRELEVANT INFORMASJON OG VESENTLIGHET	22
3.7 REGNSKAPSMANIPULASJON	23
3.7.1 Mislighetstriangelet	23
3.8 BRUKERE AV REGNSKAPET	24

3.8.1 Bankenes bruk av regnskapet i kredittvurdering	25
3.8.1.1 Basel rammeverk	26
3.9 OPPSUMMERING	26
4 REGNSKAPSSPRÅK OG VIRKELIG VERDI	27
4.1 REGNSKAP I NORGE	27
4.1.1 GRS og grunnleggende prinsipper	27
4.1.2 IFRS	28
4.1.2.1 IAS 16	28
4.1.2.2 IAS 40	29
4.1.3 Forenklet IFRS	29
4.2 HVA BENYTTES I PRAKSIS	30
4.3 VIRKELIG VERDI AV EIENDOM	31
4.3.1 Definisjon	31
4.3.2 Verdsettelseshierarkiet	32
4.4 METODER FOR VERDSETTELSE AV EIENDOM	33
4.4.1 Kostmodellen	33
4.4.2 Verdireguleringsmodellen	34
4.4.2.1 Netto kapitaliseringsmetoden	34
4.4.2.2 Nåverdmodellen	35
4.5 PÅLITELIGHET OG VIRKELIG VERDI	35
4.6 RELEVANS OG VIRKELIG VERDI	37
4.7 PÅLITELIGHET VS. RELEVANS	38
4.8 ER DET MULIG Å MÅLE PÅLITELIG I NORGE?	39
4.9 VIRKELIG VERDI I NORSK REGNSKAPSLOV	41
4.9.1 Innarbeiding av virkelig verdi i norsk regnskapslov	42
4.10 KRITIKK TIL VIRKELIG VERDI AV EIENDOM	43
4.11 OPPSUMMERING	44
5 INTERVJURESPONS	46
5.1 RESPONDENTENE	46
5.2 BRUKERE AV REGNSKAPET	47
5.2.1 Banken som bruker av regnskapet	48
5.3 BANKERS BRUK AV VIRKELIG VERDI	49
5.3.1 Kredittvurdering ved nedskrivning	51
5.4 BEREGNING AV VIRKELIG VERDI AV EIENDOM	52
5.5 GRS VS. IFRS	54
5.5.1 Bankens perspektiv	54
5.5.2 Revisors perspektiv	55
5.5.2.1 Virkelig verdi av eiendom	55
5.5.2.2 Kontrollformål vs. Beslutningsformål	56
5.5.2.3 Regnskapets informasjonsverdi	56

5.5.2.4 Nedskrivning	56
5.6 VIRKELIG VERDI AV EIENDOM FOR REVISOR	58
5.6.1 <i>Konsekvenser</i>	58
5.6.1.1 Etterprøve virkelig verdi.....	59
5.6.1.2 Regnskapsmanipulasjon	60
5.6.1.3 Beslutningsrelevant informasjon	60
5.7 BØR NORSK REGNSKAPSLOV TILLATE VIRKELIG VERDI AV EIENDOM?.....	61
5.7.1 <i>Bankens perspektiv</i>	61
5.7.2 <i>Revisors perspektiv</i>	62
5.8 OPPSUMMERING.....	62
6 ANALYSE	63
6.1 VIL ENDRING AV NORSK REGNSKAPSLOV GI ØKT REGNSKAPSKVALITET OG BESLUTNINGSRELEVANT INFORMASJON?.....	63
6.1.1 <i>Regnskapskvalitet</i>	63
6.1.2 <i>Beslutningsrelevant informasjon</i>	65
6.1.3 <i>Oppsummering</i>	68
6.2 HVILKE NEGATIVE KONSEKVENSER VIL ENDRING AV NORSK REGNSKAPSLOV HA?	70
6.2.1 <i>Oppsummering</i>	72
7 AVSLUTNING.....	73
7.1 KONKLUSJON	73
7.2 BEGRENSNINGER	75
7.3 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING	76
KILDER	77
VEDLEGG	84
REFLEKSJONSNOTAT 1 (REGINE).....	84
REFLEKSJONSNOTAT 2 (MARIELENA)	90
SAMTYKKESKJEMA	96
MELDESKJEMA FOR BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER	99
INTERVJUGUIDE REVISOR.....	101
INTERVJUGUIDE BANK	102

Forkortelser

FASB	Financial Accounting Standards Board
GRP	Grunnleggende Regnskapsprinsipper
GRS	God Regnskapsskikk
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
IAS	International Accounting Standard
IASB	International Accounting Standard Board
IFRS	International Financial Reporting Standard
MVA	Merverdiavgift
NRS	Norsk RegnskapsStiftelse
US GAAP	United States Generally Accepted Accounting Principles
RSKL	Regnskapsloven

Figur, formel og tabelloversikt

Figurer

Figur 1 Kvalitativ vs. kvantitativ metode	7
Figur 2 "En salig miks av målemetoder" (Kinserdal F., 2018)	18
Figur 3 Mislighetstriangelet	24
Figur 4 Verdsettelsespraksis på børsen i Oslo, Paris og London (Stendal & Nordgarden, 2015)	31
Figur 5 Verdsettelseshierarkiet.....	32

Formler

Formel 1 Nettokapitaliseringsmetoden (Kvello, 2014).....	34
Formel 2 Nåverdimodellen (Kvello, 2014)	35

Tabeller

Tabell 1 Oversikt over intervjuer med dato og varighet.	46
Tabell 2 Brukere av norske finansregnskap	47
Tabell 3 Hvordan bruker banken regnskapet?.....	48
Tabell 4 Bankers bruk av virkelig verdi	49
Tabell 5 Beregning av eiendommens virkelige verdi.....	52
Tabell 6 Forskjell mellom IFRS og GRS	54
Tabell 7 Bruk av virkelig verdi for eiendom og IFRS	55
Tabell 8 Konsekvenser ved bruk av virkelig verdi for eiendom	59
Tabell 9 Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?	61
Tabell 10 Nøkkelfunn fra intervjuene relevant for forskningsspørsmål 1	69
Tabell 11 Nøkkelfunn fra intervjuene relevant for forskningsspørsmål 2	72

1 Innledning

I dette kapitlet vil bakgrunnen for oppgaven presenteres og relevansen for temaet forklares. Deretter presenteres oppgavens problemstilling og de ulike forskningsspørsmålene. Problemstillingen i denne oppgaven retter seg mot virkelig verdi av eiendom. Dette inkluderer både driftseiendom og investeringseiendom. Det vil bli gjort en avgrensning for å kunne fokusere på de mest relevante delene av temaet rettet mot problemstillingen. Avslutningsvis i kapitlet vil disposisjonen for oppgaven gjennomgås.

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Bakgrunn for valg av tema og problemstilling er en kombinasjon av forskernes interesse og temaets relevans i regnskapsmiljøet. Det er pågående diskusjoner i fagmiljøet om hvorvidt det bør åpnes for mer bruk av virkelig verdi i norsk regnskapslovgivning. I Regnskapslovutvalgets lovforslag NOU 2015:10 var en av fem hovedprioriteringer at lovgivningen skulle legge til rette for internasjonalisering av norsk regnskapspraksis (Finansdepartementet, 2015).

Utvalget mente at norsk regnskapslovgivning bør dreies mot implementering av internasjonale regler og regnskapsspråk. I regnskapsloven §§5-8 og 5-9 tillates bruk av virkelig verdimåling for finansielle instrumenter, varederivater og valuta. Regnskapslovutvalgets lovforslag NOU 2015:10 inneholder et forslag som i praksis fører til at virkelig verdimåling skal tillates alle eiendeler. Dette innebærer at rskl. §5-8 utvides og at virkelig verdi tillates for blant annet eiendom. Problemstillingen i denne oppgaven innebærer ikke utarbeidelse av ny regnskapslov, men en endring av nåværende lov til å åpne opp for virkelig verdi av eiendom i §5-8.

Et gjentakende argument er at internasjonal sammenlignbarhet er viktig på bakgrunn av næringslivet som i økende grad går på tvers av landegrensene. Det har imidlertid vist seg at internasjonal sammenlignbarhet ikke er så viktig for norske selskaper som det har blitt argumentert for. Johansen & Ågedal (2020) fant at det var svært få selskaper som hadde nytte av internasjonal sammenlignbarhet, og at det var få selskaper som drev med import og eksport. Det er derfor interessant å se på andre fordeler og ulemper med implementering av internasjonalisering i norsk regnskapslovgivning for å diskutere om loven bør endres.

I dagens regelverk har norske selskaper anledning til å velge mellom internasjonal lovgivning (IFRS), forenklet IFRS og norsk lovgivning. Unntaket er børsnoterte selskaper, som er pålagt å rapportere etter IFRS. Forskjellene mellom regnskapsspråkene er store og IFRS tillater i dag at eiendom verdsettes til virkelig verdi, mens GRS og norsk regnskapslov tillater kun bruk av anskaffelseskost. Stendal og Nordgarden (2015) fant at blant de børsnoterte selskapene i Norge, er det lite bruk av virkelig verdi på eiendom. Kun 1% benytter virkelig verdi av driftseiendom i regnskapet. På investeringseiendom er det 69% som benytter virkelig verdi, noe som er betydelig høyere. Dette viser at det er relevant å skille på type eiendom.

Bruk av IFRS og forenklet IFRS krever en omlegging av regnskapsspråk fra dagens GRS. Dette er tidkrevende og kostbart for selskapene. Selv om dagens regelverk gir muligheter som åpner for bruk av virkelig verdi, er det mange av selskapene som i praksis ikke ser på dette som et reelt alternativ. Basert på funn fra tidligere forskning er det mulig å si at de som benytter forenklet IFRS, velger dette for å vise virkelige verdier av eiendom for å kunne skrive opp egenkapitalen og utbyttegrunnlaget (Falck, 2021). Knutsen og Chen (2020) fant at flere eiendomsselskaper velger å legge om regnskapsspråk, og at en hovedmotivasjon er lånevilkår og finansieringsmuligheter. Dersom virkelig verdi fører til bedre lånevilkår og mulighet for finansiering, vil det være aktuelt for flere selskaper å vise virkelig verdi av sine eiendommer. Dersom norsk regnskapslov åpner for bruk av virkelig verdi av eiendom vil dette være tids- og kostnadsbesparende sammenlignet med å omlegge regnskapsspråket for å vise virkelig verdi.

Et annet hovedargument er at ved bruk av virkelig verdi, får man et mer reelt bilde på verdiene i selskapet. Formålet med regnskapet er å gi beslutningsrelevant informasjon til brukerne av regnskapet. Fremstillingen av regnskapstallene vil bli påvirket av regnskapsregler, valg av prinsipper og en rekke skjønnsmessige estimater (Gjesdal, 2003, s. 51). Gjesdal (2003) sier videre at på bakgrunn av fremstillingen kan analytikerne, brukeren av regnskapet, avdekke konsekvensene av selskapets vurderinger og eventuelt erstatte de med egne. Når banken som brukeren av regnskapet skal ta beslutninger, må de i dag gjøre tidkrevende arbeid for å vurdere virkelig verdi av blant annet eiendom. Nye krav til bankene, kalt Basel III, forsøker å redusere risikoen i bankbransjen ved blant annet å begrense bruk av modeller som er utarbeidet internt (BIS, 2017). Dette gjør at regnskapsinformasjonen blir viktigere for bankene. Det finnes argumenter både for og imot at norsk regnskapslov skal tillate virkelig verdi av eiendom. Vi skal se på problemstillingen fra regnskapsbrukerens perspektiv.

1.2 Problemstilling

Problemstillingen er om den norske regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. For å kunne svare på denne problemstillingen har vi delt opp hovedproblemstillingen til to konkrete forskningsspørsmål. Det er interessant å finne ut om norsk regnskapslov bør endres, men spørsmålene som må besvares er om en endring vil gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon for brukere av regnskapet. Fokuset i forskningen vil ligge på brukerne av regnskapet sett i sammenheng med formålet til regnskapet.

På bakgrunn av dette har vi utarbeidet følgende forskningsspørsmål:

1. Vil endring av norsk regnskapslov gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon?

2. Hvilke negative konsekvenser vil endring av norsk regnskapslov ha?

Ved å svare på disse to spørsmålene og drøfte hvert enkelt punkt, vil vi oppsummere og konkludere basert på funnene. Vi vil bruke funn fra teorien gjennom litteraturstudie, og funn fra intervjuer med revisorer og banker. På denne måten vil vi få innsikt i hva som benyttes i praksis og en bred forståelse for argumenter for og imot bruk av virkelig verdi av eiendom i norsk regnskapslov.

1.3 Avgrensninger

Det har vært diskutert økt bruk av virkelig verdi i norsk regnskapslovgivning når det kommer til alle typer driftsmidler. I denne oppgaven velger vi å fokusere hovedsakelig på virkelig verdi av driftseiendom og investeringseiendom. Investeringseiendom skiller seg fra annen eiendom ved at den er anskaffet for å gi selskapet verdistigning og/eller leieinnteker (IFRS Foundation, 2003b). Det betyr at de internasjonale standardene blir aktuelle i tillegg til norsk regnskapslovgivning og standarder. I Norge er bankene primærbrukeren av finansregnskapet. Bankene bruker regnskapstall ved vurdering av kredittverdigheten til et selskap og finansregnskapet er den viktigste informasjonskilden i denne vurderingen (Heskestad, 2015, s. 33). Det kan være forskjeller i informasjonsbehov mellom ulike brukere, og vi presiserer derfor at banken som primærbruker er fokus i denne forskningen. Videre har vi også intervjuet revisorer som daglig jobber med utarbeidelse og revisjon av regnskapet. Resultatene fra forskningen kunne blitt annerledes dersom vi hadde fokusert på en annen bruker av regnskapet eller hvis intervjuprosessen hadde inkludert flere regnskapsbrukere.

1.4 Disposisjon

Denne masteroppgaven består av syv kapitler. Innledningen beskriver problemstillingen og forskningsspørsmålene. Videre er kapittel to oppgavens metodekapittel der metodene vi har benyttet i denne forskningen presenteres.

For å kunne drøfte problemstillingen, er det nødvendig med bakgrunnskunnskap om regnskapsteori. Kapittel tre og fire danner det teoretiske grunnlaget for drøfting knyttet til problemstillingen. I kapittel tre vil regnskapets formål gjennomgås og begreper som regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjonsverdi defineres. Kapittel fire er fortsettelse av regnskapsteori. Her gjennomgås regnskapsreguleringen i Norge i dag, og selskapenes valgmuligheter når det kommer til regnskapspråk forklares. Videre går vi nærmere inn på virkelig verdi av eiendom. Metodene for beregning av virkelig verdi gjennomgås, og kravene til bruk av virkelig verdi forklares.

Kapittel fem og seks inneholder analyse og drøfting av problemstillingen og oppsummerer funn fra intervjuene. Kapittel seks gjennomgår responsen fra intervjuene og knytter disse mot relevante punkter i problemstillingen. Kapittel seks veier argumentene for og imot en endring opp mot hverandre og er selve hoveddrøftingen i forskningen. I kapittel syv gis forslag til videre forskning av temaet, begrensninger knyttet til forskningen og konklusjonen basert på våre funn.

2 Metode

Dette kapittelet vil presentere de metodiske valgene som er foretatt i forskningen. Forskningsmetoden påvirker undersøkelsens kvalitet, og valg av metode avhenger av undersøkelsens problemstilling og formål. Vi begynner med å redegjøre for forskningsdesignet og deretter presenteres datainnsamlingen. Videre vil viktigheten av validitet og reliabilitet bli gjennomgått. Avslutningsvis presenteres anvendt metode, alternative metoder og fordeler og ulemper ved valgt metode.

2.1 Forskningsdesign

Forskningsdesignet er en plan for hvordan samle, måle og analysere data og skal beskrive hele prosessen fra start til slutt (Bougie & Sekaran, 2020, s. 103). Formålet er å lage en plan for hvordan en skal gå frem for å få svar på problemstillingen. Dalland (2012, s. 42) påpeker at valg av design har store konsekvenser for arbeidet med prosjektet, og vil ofte være avgjørende for muligheten til å lykkes med forskningen. Det er derfor viktig å foreta gjennomtenkte valg som resulterer i at best egnet metode blir benyttet (Saunders, 2012). Det er vanlig å skille mellom eksplorativt, deskriptivt og kausalt forskningsdesign.

Deskriptivt design brukes når forskeren allerede har en grunnleggende forståelse av problemområdet. Formålet med deskriptivt design er å beskrive situasjonen på et bestemt område, og det brukes ofte for å undersøke om det foreligger samvariasjon. Ved deskriptivt design benyttes ofte spørreundersøkelser eller observasjon for å samle inn data (Silkose, Olsson, & Gripsrud, 2021, s. 72). Kausalt design benyttes for å undersøke mulige årsaksforklaringer. Formålet er som regel å se om en variabel påvirker en annen. For å løse problemstillinger ved bruk av dette designet blir det ofte tatt i bruk laboratorie- eller felteksperimenter (Silkose et al., 2021, ss.76-77). Eksplorativt forskningsdesign benyttes når det ikke er gjort mye undersøkelser på emnet tidligere, og blir derfor også beskrevet som utforskende. Målet er å gi bedre innsikt, økt kunnskap og skape forståelse om et tema. Ved et slikt design benyttes både litteraturstudier og sekundærdata. I tillegg kan det ofte være hensiktsmessig å samle inn primærdata for å få ytterligere kunnskap. Det er to hovedteknikker for innsamling av data ved en slik tilnærming; fokusgrupper og dybdeintervju (Silkose et al., 2021, ss. 69-70).

Ved valg av design har vi lagt vekt på hva som gir oss gode data, hvilket kan bidra til å løse problemstillingen på best mulig måte. Vi undersøker om regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. For å løse problemstillingen ønsker vi å finne ut om en endring vil føre til økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon for brukerne av regnskapet, samt hvilke negative konsekvenser en endring vil føre med seg. Silkoset et al (2021), argumenterer for at det som er avgjørende ved valg av design er hvor mye kunnskap vi har på området og hvilke ambisjonsnivå undersøkelsen har. Med en slik problemstilling er det nødvendig å gå mest mulig i dybden. Det er gjort noen få lignende studier på emnet, men ikke med akkurat samme problemstilling. Lite kunnskap om emnet trekker i retning for å bruke et eksplorativt forskningsdesign (Silkoset et al., 2021, s.81). En annen faktor som er avgjørende ved valg, er ambisjonsnivået av undersøkelsen. Hvis målet er å klarlegge årsak – virkning sammenheng bør deskriptivt eller kausalt design anvendes. Hvis formålet er å få økt forståelse og kunnskap om emnet er det mest hensiktsmessig å bruke eksplorerende design (Silkoset et al., 2021, s. 84). Med bakgrunn i dette, har vi valgt å bruke et eksplorativt forskningsdesign.

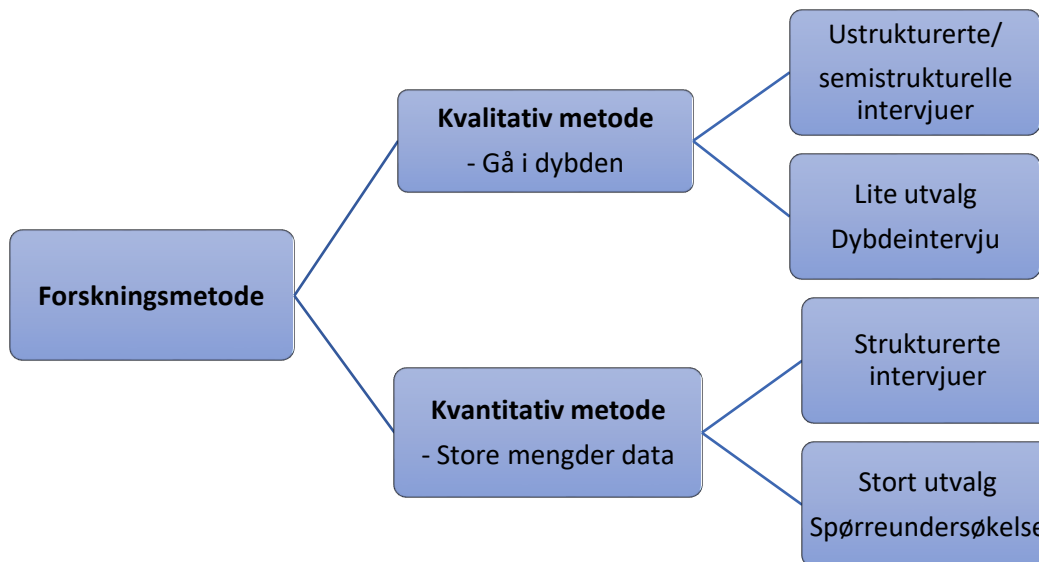
2.2 Kvalitativ vs. Kvantitativ metode

Forskningsmetode handler om hvordan en skal gå frem for å samle inn data og hvordan informasjonen skal analyseres (Johannesen, Tufte & Christoffersen, 2016, s. 69). Det skilles mellom to hovedformer av metode; kvalitativ og kvantitativ. Begge metodene har ulike egenskaper, samt fordeler og ulemper. Det viktigste når vi skal avgjøre bruk av metode blir derfor å velge den tilnærmingen som er mest hensiktsmessig for å løse problemstillingen.

Kvalitativ metode egner seg dersom man skal gå i dybden på det som undersøkes. Ved bruk av denne metoden er utvalget som regel lite, ettersom hensikten er å fremskaffe detaljrik informasjon og kunnskap om et bestemt tema. Denne metoden egner seg dersom formålet er å innhente data som gir grunnlag for ny innsikt eller ny forståelse (Brottveit, 2018, ss. 65-66). Kvalitative studier egner seg sjelden for generalisering, men det er høyst relevant å vurdere studiets overføringsverdi. Det vil si i hvilken grad og på hvilken måte undersøkelsen kan ha relevans for egne informanter og beslektede fagfelt (Brottveit, 2018, s. 68).

Kvantitativ tilnærming er å foretrekke når det en undersøker krever innsamling av store mengder data for å få svar på problemstillingen. I motsetning til kvalitativ tilnærming hvor dataen i hovedsak består av tekst, anvender kvalitative metoder i hovedsak data i form av

målbare tall som skal analyseres (Johannesen, Tuft & Christoffersen, 2016, s.37). Metoden egner seg godt hvis målet er å finne årsaks – virkning sammenheng. Problemstillingen ved slike undersøkelser går ofte ut på en hypotese som skal testes. Kvantitativt forskningsdesign søker data som kan underbygge statistikk og gi grunnlag for generalisering (Brottveit 2018, s. 69). Figuren nedenfor viser en forenkling av forskjellene mellom metodene.



Figur 1 Kvalitativ vs. kvantitativ metode

Problemstillingen og formålet med undersøkelsen er avgjørende ved valg av forskningsmetode. Målet med undersøkelsen er å gå i dybden på problemstillingen og finne ut om regnskapsloven §5-8 bør utvides til å tillate virkelig verdig av eiendom. Dette trekker i utgangspunktet i retning for å velge en kvalitativ metode. Det er ikke snakk om en hypotese som skal forkastes eller bekreftes, hadde dette vært tilfelle ville det vært naturlig å velge kvantitativ metode. På bakgrunn av dette anses kvalitativ metode som mest hensiktsmessig i denne forskningen.

2.3 Datainnsamling

2.3.1 Primær – og sekundær data

Data kan innhentes ved bruk av primærdata, sekundærdata eller begge deler. Primærdata er samlet inn av forskeren selv for et spesifikt analyseformål. Sekundærdata er data som allerede eksisterer, og som har blitt samlet inn av andre for et annet formål (Silkaset, Olsson, & Gripsrud, 2021, s. 96). De viktigste typene av primærdata er intervju, spørreskjema og observasjon (Jacobsen D. I., 2005, s. 62).

I forskningen har vi valgt å benytte både primær- og sekundærdata. Dette er med på å styrke validiteten og reliabiliteten til studien. Jacobsen (2005), argumenterer for at det er gunstig å bruke både primær – og sekundærdata for å styrke resultatene, samt å unngå ulempene ved å bare anvende en av metodene. Primærdataen gir oss mulighet til å skreddersy dataen vi samler inn knyttet til problemstillingen vår. Denne dataen blir innhentet ved bruk av dybdeintervjuer. Sekundærdata blir benyttet ved å bruke eksisterende litteratur og tidligere forskning om temaet.

2.3.2 Personlig intervju

Ved innhenting av data har vi valgt å benytte oss av dybdeintervjuer. Kvale og Brinkmann (2015) beskriver det kvalitative forskningsintervjuet som en samtale med struktur og et formål. Intervjuer egner seg godt når forskerne ønsker fyldige og detaljerte beskrivelser av informanternes forståelser, oppfatninger, meninger og kunnskap knyttet til emnet som undersøkes (Johannesen et al, 2016, s.105). Intervjuguiden utarbeides og legger grunnlaget for intervjuene. Et intervju kan foregå på forskjellige måter, og det har i forkant blitt tatt hensyn til følgende faktorer: ustrukturert versus strukturert intervju, fysisk versus digitalt intervju og gruppe versus individuelt intervju.

Ustrukturerte intervjuer kjennetegnes ved at det ikke er lagt opp til en rekkefølge på spørsmålene og det er heller ingen forhåndsbestemt ordlyd (Silkose et al., 2021, s. 120). Denne metoden egner seg godt når målet er idémyldring. En fordel ved denne metoden er at det ofte blir en avslappet atmosfære, som ligner mer en samtale enn et intervju. Det vil derfor være lettere for intervjudeltakerne å føle seg komfortabel og snakke mer fritt om temaet. Det andre ytterpunktet er strukturert intervju, denne typen har ofte en formell struktur som det ikke avvikes fra. Intervjuguiden skal følges nøyaktig og det er ingen justering av språk eller ordbruk underveis. Her åpnes det ikke opp for forklaring på spørsmål eller tilleggsspørsmål (Silkose et al., 2021, s. 119). Ettersom målet med intervjuene er å få intervjudeltakernes utfyllende meninger, kunnskap og oppfatninger om temaet, er det ikke hensiktsmessig å låse oss til å bruke strukturerte intervjuer, hvor det ikke åpnes for «endringer» underveis i intervjuet. På den annen side vil intervjuene være strukturert i den forstand at vi vil følge en intervjuguide. Avgjørelsen blir derfor å bruke tilnærmingen semistrukturerte intervjuer. Denne type intervju gir oss fordelene med at vi kan være mer fleksible, og både intervjuerne og deltakerne kan snakke mer fritt enn ved et strukturert intervju.

En annen faktor som er av betydning ved gjennomføring av intervjuene, er om det skal foretas gruppe – eller individuelle intervjuer. Gruppeintervju, også kalt fokusgruppe er en alternativ metode for innhenting av primærdata. Det som er positivt ved bruk av denne metoden er at man får samlet en gruppe mennesker med mye erfaring om emnet, noe som kan resultere i gode diskusjoner. Fokusgrupper er også mer tidseffektivt enn individuelle intervjuer. Ettersom vi tar sikte på å intervjuer forretningsfolk, kan det være en utfordring å få samlet alle til samme tid. Fokusgrupper krever og at deltakerne tør å ytre sin mening i plenum, og denne metoden tillater ikke full anonymitet. Ved individuelle dybdeintervjuer vil det være lettere for forskerne å skape en trygg atmosfære, som gjør at intervjudeltakerne åpner seg og gir ærlige svar. Med bakgrunn i dette har valget falt på individuelle dybdeintervjuer.

Et tredje praktisk valg som må bli tatt i forkant av intervjuene er om de skal foregå fysisk eller digitalt. Corona-pandemien har ført til at de fleste er blitt vant med hjemmekontor og digitale møter. Fordelen med digitale intervjuer er det er tidsbesparende i forhold til fysiske og det er som oftest lettere å avtale et tidspunkt ettersom geografiske tilpasninger ikke er et problem. Tjønndal og Fylling (2021) argumenterer for at det kan være enklere å rekruttere deltakere til intervjuer dersom de er digitale og påpeker at for studentprosjekter med minimal finansiering og begrenset tid, vil digitale intervjuer være en stor fordel. Det må nevnes at det er noen ulemper ved å gjennomføre intervjuene digitalt. Det er vanskeligere å lese kroppsspråket til hverandre, og det er også en risiko for at det kan oppstå tekniske problemer og misforståelser under intervjuet. Ettersom vi ønsket å være fleksibel ovenfor intervjudeltakerne, har de selv fått velge hvordan de ønsker å gjennomføre intervjuene. Vi har også vært fleksibel med hvilken plattform deltakerne vil benytte. Det resulterte i at seks av intervjuene ble gjennomført digitalt, mens to ble gjennomført fysisk. Vår erfaring etter endt intervju var at verdien var den samme, uavhengig om intervjuet ble gjennomført digitalt eller fysisk.

Vi valgte å utføre semistrukturerte individuelle dybdeintervjuer. Denne metoden egner seg godt ved eksplorativt design og kvalitativ datainnsamling. En fordel ved bruk av denne type datainnsamling er at vi får grundig informasjon om emnet fra fagfolk på området. En ulempe ved denne innsamlingsmetoden er at det er en tidkrevende prosess, og det blir derfor ikke mulig å innhente data fra et stort utvalg. Denne metoden er valgt på bakgrunn av at den vil bidra til å kunne løse problemstillingen på best mulig måte

2.3.3 Utvalgsstørrelse og utvalgsmedlemmer

Et annet valg som må tas i forkant av intervjuprosessen er antall intervjuobjekter en ønsker å inkludere i undersøkelsen. Dalland (2012), hevder at antall intervjupersoner ikke skal være for stort når en ønsker å gå i dybden på det som undersøker. Hensikten med intervjuene er å fremskaffe detaljrik informasjon, kunnskap og meninger fra deltakerne. Med det formålet vil det bli lagt mer vekt på dybden i intervjuene enn å intervjuet et større antall deltakere. Jacobsen (2010), argumenterer også for at ved kvalitativ tilnærming er utvalgsstørrelsen preget av et begrenset antall enheter fordi datainnsamlingen er tidkrevende.

Videre hevder Jacobsen (2005) at en øvre ramme på 20 er mer enn nok. Størrelsen på utvalget varierer mellom undersøkelser, og det er flere faktorer som er avgjørende. Johannesen et al (2011) mener at når det foreligger begrensninger på tidsbruk og økonomi, som ved en masteroppgave, avgrenses ofte antall intervjudeltakere til færre en 10. I denne masteroppgaven har vi et tidsperspektiv på 5 måneder fra undersøkelsens start til slutt. Tid er en vesentlig faktor ved vurdering av utvalgsstørrelse ettersom det må tas stilling til at dataen som samles inn kan analyseres på en fornuftig og detaljert måte. Utvalget vil i denne undersøkelsen bestå av åtte deltakere. Det kan diskuteres om dette antallet er tilstrekkelig, men ettersom målet er å gå i dybden på det som undersøkes heller enn å kunne si noe om det generelle, anses dette som et fornuftig antall intervjudeltakere.

Det er vanlig å skille mellom to hovedtyper av utvalg; sannsynlighetsutvalg og ikke-sannsynlighetsutvalg. Et sannsynlighets utvalg går ut på at det er like stor sannsynlighet for at alle i populasjonen kan bli valgt ut (Silkose et al., 2021, s. 183). Ved dybdeintervju er det vanlig å benytte seg av ikke-sannsynlighetsutvalg ettersom deltakerne velges ut ifra egenskaper og erfaringer som er best egnet til å svare på problemstillingen. Dette kalles et vurderingsutvalg, ettersom det som avgjør hvem som blir valgt er en vurdering av hvilke egenskaper og erfaringer personene innehar.

Valg av utvalgsmedlemmer er en viktig del av samfunnsvitenskapelig forskning (Johannesen, Christoffersen, & Tufte, Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode, 2011, s. 107). Ved rekruttering av deltakere ble det lagt vekt på hvilke bransjer det er mest hensiktsmessig å se på, samt hvem som innehar kunnskap om dette temaet. Det er viktig å finne respondenter som har tilstrekkelig kunnskap om problemstillingen vi undersøker. Vi snakker gjerne om et strategisk utvalg, som betyr å rekruttere deltakere som kan bidra med betydningsfulle data om det som

undersøker (Brottveit, 2018, s.88). Vi har i dette forskningsprosjektet valgt å fokusere på brukere av regnskapet, i form av banker og produsenter av regnskapet, i form av revisorer. Intervjudeltakerne består av tre banker og fem revisorer. Alle deltakerne har lang arbeidserfaring innenfor regnskaps – og revisjonsbransjen eller fra bedriftsmarkedet. Dette var en viktig forutsetning ved valg av deltakere for å kunne sikre god kvalitet på dataen.

2.3.4 Kort om intervjuprosessen

Utgangspunktet for intervjuene er en utarbeidet intervjuguide. Under intervjuene har det blitt brukt lydopptak, slik at forskerne kan fokusere på å være til stede i intervjusituasjonen. Dette har intervjudeltakerne samtykket til. Etter samtalen ble lydopptaket transkribert for å enklere kunne analysere og sammenligne dataen. Deltakerne har erfaring fra revisjon- eller bank yrket, men forblir anonyme i oppgaven for å ivareta respondentenes konfidensialitet. I forkant av intervjuprosessen ble oppgaven meldt inn og godkjent av NSD – Norsk senter for forskningsdata. Samtykkeskjema ble sendt til alle respondentene i forkant og signert før intervjuene ble gjennomført ettersom dette er et krav fra personopplysningsloven.

2.4 Validitet og reliabilitet

Et viktig kjennetegn ved en god undersøkelse er at forskningen er av høy kvalitet. Kriteriene for kvalitet er validitet og reliabilitet (Johannessen, Christoffersen, & Tuft, 2004, s. 249). Disse begrepene er mye brukt når en skal vurdere hvor godt man måler ett fenomen. I dette kapitlet vil vi redegjøre for begrepene og knytte det opp mot vår undersøkelse.

Reliabilitet handler om hvor nøyaktig undersøkelsens data er, hvilke data som brukes, hvordan dataen er samlet inn og hvordan den er bearbeidet (Johannesen et al, 2016, s.27). I hovedsak kan vi si at det dreier seg om i hvilken grad man kan stole på at resultatene er pålitelige. Det som ligger i dette, er at dersom en gjennomfører forskningen flere ganger skal resultatet bli tilnærmet det samme. Det er derfor viktig å rapportere alle deler av forskningen på en transparent måte, slik at det er mulig for en annen forsker å gjenta undersøkelsen. Alle målinger vil være beheftet med tilfeldige feil, og det handler om å minimere disse tilfeldige feilene for å øke reliabiliteten til undersøkelsen (Silkose et al., 2021, s. 154). Det er viktig å sikre at forskningsprosessen er godt gjennomtenkt og evaluert, og at den ikke inneholder logiske mangler eller feilantakelser for å sikre at reliabiliteten er god.

Som beskrevet i kapittel 2.3 har vi brukt dybdeintervju som metode for datainnsamling. Ved gjennomføring av intervjuene ble det brukt lydopptak, som vi i etterkant transkriberte. Dette ble gjort for å få med all relevant informasjon som ble sagt under intervjuet, og dette vil også være med på å styrke reliabiliteten av undersøkelsen. En annen faktor vi har tatt hensyn til gjennom prosessen, som også er med på å styrke reliabiliteten er å forsikre oss om at intervju spørsmålene er klare og tydelige, samt å fremstå som objektive under intervjuet slik at vi ikke er med på å påvirke svarene til intervjudeltakerne.

Valgene vi har tatt har blitt drøftet og begrunnet, slik at hvis en annen forsker ønsker å gjennomføre eksakt samme studie, så er formålet at forskeren skal få de samme funnene. Intervjudeltakernes forskjellige bakgrunn, erfaring og kunnskap er også med på å styrke påliteligheten. Etersom svarene til intervjudeltakerne kan være avhengig av hvordan markedet er i dag og formuleringen av spørsmålene også kan bære preg av det, er dette noe som kan sees på som en utfordring. Omstendighetene i undersøkelsen er komplekse og dynamiske, noe som gjør det vanskelig for andre forskere å utføre en helt identisk undersøkelse på et annet tidspunkt. Dette er imidlertid et vanlig kjennetegn ved et slikt forskningsdesign som vi har valgt, og det betyr ikke nødvendigvis at påliteligheten av vår undersøkelse svekkes selv om det kan være utfordrende å skape en helt identisk på et senere tidspunkt.

Validitet dreier seg om hvor godt vi måler det vi har til hensikt å måle (Silkose et al., 2021, s.88). Det er viktig å kunne vurdere validiteten til en undersøkelse for å vite om resultatene er gyldige. Ved kvalitative undersøkelser er det vanlig å skille mellom intern validitet og ekstern validitet. Intern validitet (troverdighet) handler om det er sammenheng mellom det fenomenet som undersøkes og de dataene som er samlet inn. Ekstern validitet (overførbarhet) handler om funnene fra forskningsprosjektet kan overføres til liknende fenomener. I kvalitative studier handler dette mer om overføring av kunnskap enn om generalisering, som er tilfelle ved kvantitative undersøkelser. En undersøkelses overførbarhet dreier seg om hvorvidt man lykkes med å etablere beskrivelser, begreper fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre områder enn det som studeres (Johannesen et al, 2016, s.252). Denne overførbarheten styrkes ved å inkludere fyldige beskrivelser av fenomenet, slik at det blir enklere for andre å bedømme om studiens om forskningens resultater kan overføres til andre kontekster.

I dette forskningsprosjektet er det innhentet data ved å intervjuer åtte deltakere. Utvalget er relativt lite for å kunne generalisere funnene til populasjonen. Ettersom dybdeintervjuene har gitt detaljert og dyp informasjon kan det likevel sees på som at kravet om overførbarhet er oppfylt. Metoden og valgene som er tatt er nøye beskrevet, slik at det skal være mulig for andre forskere å vurdere om de kan bruke funnene og dataen til deres undersøkelse.

2.5 Anvendt metode

Bakgrunnen for forskningen er å vurdere om den norske regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. For å svare på problemstillingen må vi undersøke om en potensiell endring vil gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon for brukerne av regnskapet, og hvilke negative konsekvenser en endring fører med seg. På bakgrunn av dette, er oppgaven utarbeidet med en teoretisk tilnærming.

Ved kvalitativ forskning vil alle datainnsamlingsmetodene ha sine svakheter. For å redusere disse svakhetene er det benyttet en kombinasjon av ulike metoder for å skape et mer helhetlig bilde av temaet oppgaven reiser. Vi har benyttet individuelle dybdeintervjuer for å samle inn primærdata, som etter analyseringen kan sammenlignes med informasjonen i sekundærdataen. Jacobsen (2005), hevder at en kombinasjon av metoder bør anvendes for å utfylle hverandre, kontrollere hverandre og konstatere hverandre, ettersom dette vil føre til et mer detaljert bilde av virkeligheten.

Ved gjennomføring av dybdeintervjuene er det essensielt å avgrense populasjonen og sikre at deltakerne innehar nok kunnskap om emnet. Valg av intervjudeltakere kan ha stor betydning for undersøkelsens pålitelighet og troverdighet. Ettersom individuelle intervju er både tid – og ressurs krevende arbeid det er nødvendig å sette en øvre grense på utvalget. Ved utvelgelsen av deltakerne har forskerne fokusert på å velge respondenter som har nok kunnskap om emnet til å kunne bidra med detaljert og nyttig informasjon om forskningens tema. For å sikre ulike perspektiver består utvalget av både brukere av regnskapet, i form av banker og regnskapsprodusenter, i form av revisorer. Det er naturlig at disse deltakerne vil ha forskjellige synspunkt på en endring i regnskapsloven, ettersom det vil påvirke de på forskjellige måter.

For å kunne besvare oppgavens problemstilling har det vært nødvendig å opparbeide seg mye kunnskap og forståelse om den norske regnskapsloven, regnskapsprinsippene og IFRS sine metoder for vurdering av eiendom. Som studenter med spesialisering i økonomisk styring har vi hatt fag som gir oss kunnskap om internasjonale standarder og regnskapsteori, men det har likevel vært behov for å heve kunnskapen og kompetansen vår innen emnet for å kunne svare best mulig på problemstillingen. For å øke kompetansen har vi benyttet oss av offentlig informasjon om temaet, i form av akademisk litteratur.

2.6 Alternative valg

Tidligere i kapittelet har vi gjennomgått metodiske valg og begrunnelsen for valgene vi har tatt. Ettersom data i form av tall eller andre mengdetemer ikke var mulig å benytte for å løse problemstillingen, faller undersøkelsen inn i kategorien kvalitativ forskning. Innenfor kvalitativ forskning er det flere muligheter ved valg av innsamlingsmetode. Et alternativ til dybdeintervjuer, kunne vært å benytte seg av fokusgrupper. Fokusgrupper er når en gruppe mennesker samles for å diskutere et tema. Gruppen har ofte en størrelse på mellom fem og ti personer, med en «moderator» som leder an samtalen (Bougie & Sekaran, 2020, s. 125). En måte å gjennomføre dette i vår forskning, kunne vært og samlet både brukere og produsenter av regnskapet. Dette hadde mest sannsynlig gitt forskjellige synspunkter og perspektiver på problemstillingen, som kunne ført til en god diskusjon. Den største utfordringen ved denne metoden er å få samlet alle intervjudeltakerne på samme tid og sted. Ettersom deltakerne vi har intervjuet er travle mennesker, hadde dette vært svært vanskelig. Videre er en utfordring at det ikke er mulig å forbli anonym, dette kan føre til at noen av deltakerne hadde holdt tilbake på meningene sine, og ikke svart ærlig i diskusjonen.

Spørreskjema kunne også vært en alternativ metode for å innhente data. Spørreskjema er et forhåndsskrevet skjema med utvalgte spørsmål som respondentene skal svare på (Bougie & Sekaran, 2020, s.143). Denne metoden hadde gitt oss muligheten til å samle inn større mengder data, uten nødvendigvis å øke tidsbruken. Dette hadde bidratt til økt generalisering av forskningen og økt validitet. En ulempe med denne metoden er at det er vanskelig å utarbeide et godt spørreskjema, og metoden gir ikke mulighet for å stille oppfølgingsspørsmål. Spørreskjemaet måtte blitt utarbeidet tidlig i undersøkelsen, før forskerne har fått tilegnet seg mye kunnskap om temaet. Det er derfor en fordel å bruke en metode som er mer fleksibel og som gjør det mulig å benytte seg av oppfølgingsspørsmål og justeringer underveis. Jacobsen

(2005) hevder at hovedproblemet med nettbaserte spørreskjemaer er lav svarprosent, og at den noen ganger kan være så lav som under 10 % (Sheenan & Hoy, 1999). En annen konsekvens ved en slik datainnsamlingsmetode er at det er vanskelig å samle inn detaljert og dyp informasjon om et spesifikt tema. Dette gjelder spesielt hvis det er snakk om et tema som ikke nødvendigvis er allment kjent. Det vil også være lite rom for deltakerne til å svare mer åpent og utdype seg om temaer rundt spørsmålene som forskerne har utarbeidet. Deltakerne får heller ikke mulighet til å stille spørsmål hvis det er noe som er uklart rundt skjemaet.

2.7 Svakheter ved vår forskning

De fleste undersøkelser har sine svakheter, og det gjelder også for vårt forskningsprosjekt. Det er flere faktorer som setter begrensninger for denne studien. En svakhet er at vi har et tidsperspektiv på 5 måneder. Ettersom vi ikke har ubegrenset med ressurser måtte vi sette en grense for antall intervjuobjekter. Utgangspunktet for grensen vi satt, var at dataen vi hentet inn måtte kunne analyseres grundig og detaljert. Antall intervjudeltakere vi valgte var 8 stykker. Ettersom utvalget ikke er større, er det en sannsynlighet for at intervjudeltakerne har relativt like meninger. Dette medfører en risiko for at utvalget ikke er representativt for populasjonen, noe som i så tilfelle vil svekke validiteten til forskningen. En annen svakhet ved forskningen kan også være at innsamlingen av data er preget forskernes egne synspunkter på temaet, noe som da kan påvirke svarene til intervjudeltakerne. Dette kan være med på å svekke troverdigheten til undersøkelsen.

En ulempe ved bruk av kvalitativ metode er at det er vanskeligere å generalisere resultatene, ettersom dataen ikke er tallfestet, og utvalget er relativt lite. Det kan likevel argumenteres for at intervjuobjektene som er valgt har lang erfaring i bransjen og innehar mye kunnskap. Det er derfor usikkert om andre intervjudeltakere med samme bakgrunn, hadde svart særlig annerledes. Det er derfor mulig å si at resultatet vil ha overføringsverdi som kan være relevant for fagfeltet. Avslutningsvis kan forskningen begrenses ved at det ved denne undersøkelsen er benyttet sekundærdata. Denne dataen er hovedsakelig benyttet i teori delen og senere knyttet opp mot funnene. En mulig svakhet ved dette er at kildene kan være utdaterte. Ettersom problemstillingen vår er ganske spesifikk, er det også utfordrende å finne studier som kan brukes til vårt formål. Ved bruk av sekundærdata er det også viktig å stille seg kritiske til om det informasjonen er til å stole på. Forskerne har derfor lagt betydelig vekt på å sikre at informasjonen fra sekundærkildene er av høy reliabilitet.

2.8 Oppsummering

Kapitlet har presentert de metodiske valgene som er gjort i forskningen. Dette inkluderer måten dataen er samlet inn, tolket og analysert. I vårt forskningsprosjekt er det benyttet en kvalitativ metode med eksplorativt design. Datainnsamlingen vi har benyttet er dybdeintervjuer, hvor deltakerne har bestått av tre banker og fem revisorer. De metodiske valgene er grundig beskrevet i kapitlet slik at leseren kan vurdere om dette er fornuftig. I siste delkapittel har vi presentert svakheter ved forskningen vår.

3 Regnskapsteori

Dette kapitlet gjennomgår viktige begreper som resultat- og balanseorienterte regnskapsstandarder. De ulike formålene til regnskapet vil beskrives og inkluderer en gjennomgang av beslutnings- og kontrollformålet. Regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon er to andre viktige begreper knyttet til problemstillingen som gjennomgås i dette kapitlet. Videre vil begrepet resultat kvalitet og regnskapsmanipulasjon forklares. I tillegg til dette, er det relevant å se på hvem som er regnskapets brukere og hvordan regnskapet blir brukt. Banken som primærbruker av regnskapet, er hovedfokus.

3.1 Resultat- og balanseorientering

Det finnes to hovedorienteringer når det kommer til regnskapsavleggelse. Årsaken til dette er at finansregnskapet består av en balanseoppstilling og et resultatregnskap. Balansen viser en oppstilling av virksomhetens eiendeler, egenkapital og gjeld. Balansen gir kun et øyeblikksbilde på virksomhetens eiendeler og gjeld. Resultatregnskapet viser en oversikt over virksomhetens inntekter og utgifter over en gitt periode (Kristoffersen T. , 2016, s. 30). Resultatregnskapet viser resultatet til virksomheten i perioden og ikke kun et øyeblikksbilde.

En av forskjellene mellom de internasjonale standardene (IFRS) og norsk regnskapslovgivning (GRS) er regnskapsorienteringen. De internasjonale standardene er balanseorienterte, mens norsk regnskapslov og norske standarder (GRS) er resultatorientert. Både GRS og IFRS har allikevel innslag av både resultat- og balanseorientert tankegang i utarbeidelse av regnskapet (Baksaas & Stenheim, 2017).

I et resultatorientert regnskapsprinsipp er inntekter og kostnader sentralt. Dette betyr at hovedfokuset skal være å måle resultatet så korrekt som mulig. Periodisering av inntekter og kostnader er derfor hovedfokuset i et resultatorientert regnskap (Langli J. , 2010, s. 40). Det brukes i hovedsak historisk kost, og fokuset ligger på at informasjonen skal være nøyaktig. Derfor identifiseres først inntektene som er opptjent og deretter sammenstilles disse med tilhørende kostnader. Resultatregnskapet gir brukerne av regnskapet en forståelse for historisk inntjening. Det argumenteres derfor for at resultatregnskapet gir mer relevant informasjon enn balansen (Langli J. , 2010, ss. 76-77).

I et balanseorientert regnskapsprinsipp er balansepostene eiendeler og gjeld sentrale. Målet er at disse postene skal kunne måles så pålitelig som mulig. Definisjoner av eiendeler og forpliktelser er sentralt, og det er kun poster som oppfyller disse definisjonene som kan balanseføres. Dette prinsippet kan beskrives som en verdibasert regnskapsmodell som innebærer at postene i balansen skal være informativt og relevant for brukerne av regnskapet (Baksaas & Stenheim, 2017). I det balanseorienterte regnskapsprinsippet er utgangspunktet at virkelig verdi av balansen er mer relevant for regnskapsbrukerne enn historisk kost i et resultatregnskap.

I en artikkel fra 2018, trekker Kinserdal frem noen utfordringer knyttet til det internasjonale balanseorienterte regnskapspråket. Han oppsummerer disse i to hovedutfordringer. Den første er at egenkapitalen ikke har noen økonomisk fortolkning i form av for eksempel nettoverdi. Den andre er at balansefokuset fører til at resultatet blir en «dumpingplass» for endringer i balansen. Dette fører igjen til at resultatet ikke kan predikere fremtiden på en god måte (Kinserdal F. , 2018). Kinserdal kritiserer balansen i et IFRS regnskap for å være «en salig miks av ulike målemetoder». Dette er illustrert i figuren nedenfor. I og med at IFRS åpner for bruk av ulike målemetoder, fører dette til at sammenligning av selskaper blir vanskelig. I tillegg vil ikke tallene i balansen ha god nok forklaringsverdi og det blir vanskelig å benytte tradisjonelle nøkkeltall som for eksempel egenkapitalandel (Kinserdal F. , 2018 , s. 23).



Figur 2 "En salig miks av målemetoder" (Kinserdal F. , 2018)

3.2 Formålet med regnskapet

I regnskapslitteraturen kan hovedformålet med regnskapet forstås på tre ulike måter. Formålene er allikevel overlappende i stor grad, men kan skilles fra hverandre. For det første skal regnskapet redusere asymmetrisk informasjon, fordi interessenter som bruker av regnskapet har behov for mer informasjon om virksomheten. For det andre skal regnskapet gi beslutningsrelevant informasjon til brukerne av regnskapet. Dette kan variere fra bruker til bruker og det er derfor også viktig å vite hvem brukeren er. For det tredje skal regnskapet vise et bilde av den økonomiske realiteten i virksomheten. Dette kan i mange tilfeller være utfordrende grunnet manglende informasjon eller usikkerhet knyttet til målinger (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017). Med utgangspunkt i norske regnskapsstandarder og dagens lovgivning kan det sies at formålet med årsregnskapet er å gi nyttig og relevant informasjon om økonomisk utvikling, finansiell stilling og resultat til brukerne av regnskapet. Denne tilnærmingen til regnskapets formål kommer frem av både regnskapsloven §3-2b og skatteetatens beskrivelse (Skatteetaten, 2022). Tilnærmingen samsvarer også med formålet slik Stenheim et. al (2017) forklarer det.

Den internasjonale standarden IAS 1 forklarer formålet mer detaljert enn det gjøres i norsk regnskapslovgivning. IAS 1 definerer finansregnskapet som en strukturert representasjon av foretakets finansielle stilling og inntjening. Videre er formålet å gi nyttig informasjon om dette til en stor gruppe brukere som skal ta økonomiske beslutninger. Det vises igjen at det er viktig å vite hvem som er regnskapets brukere og hvilke tall som skal benyttes i beslutningene. I tillegg legger IAS 1 til grunn en rekke punkter som må inkluderes for at regnskapet oppfylle formålet. Det er ikke kun historiske resultater som er interessant for brukerne, det er også relevant med informasjon som kan bidra til å forutse fremtidige kontantstrømmer.

3.3 Beslutnings og kontrollformålet

Oppsummert fra tidligere i kapitlet er formålet med regnskapet å gi brukerne av regnskapet beslutningsnyttig informasjon og gi et realistisk bilde på virksomhetens økonomiske situasjon. Nødvendigheten med å vite hvem som er brukerne av regnskapet for å forstå formålet er allerede gjennomgått tidligere i kapitlet. Beslutnings- og kontrollformålet er to ulike tilnærminger til regnskapets formål. Beslutningsformålet knyttes som oftest til brukere som skal gjøre en investeringsbeslutning eller en verdsettelsesanalyse basert på regnskapet, for eksempel investorer. Dette formålet setter søkelys på beslutningsrelevant informasjon fra

virksomheten. I dette tilfellet vil formålet med regnskapet dreies mot beslutningsrelevant informasjon. For at informasjonen skal være beslutningsrelevant, må den si noe om fremtiden. Derfor er bruk av virkelig verdi hyppigere benyttet og ansees å gi mer relevant informasjon enn historisk kost til verdsettelsesformål (Baksaas & Stenheim, 2020, ss. 124-125).

Kontrollformålet knyttes som oftest til allokering av ressurser og evaluering av hvordan virksomheten har forvaltet sine ressurser i løpet av perioden. Kontrollformålet blir også omtalt som oppfølgingsformålet og styringsformålet. Dette er for eksempel relevant ved vurdering av ledelsen for både eiere, ansatte og kapitaltilbydere. (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 129). I dette tilfellet vil formålet med regnskapet dreies mot at det skal gi et realistisk bilde på den økonomiske situasjonen. Kontrollformålet er spesielt relevant for långivere som har interesse av å kontrollere virksomhetens betalingsevne og likviditet. Det er i større grad viktig med tilbakeskuende informasjon og kontrollformålet blir derfor assosiert med historisk kost.

Beslutningsrelevant informasjon kan også være relevant for kontrollformålet selv om fokuset er ulikt. Det har blitt argumentert for at det ikke er mulig å ta fullstendig hensyn til begge formålene i samme rammeverk, og det er fremdeles ikke enighet om dette. Kvifte og Johansen (2015) mener at en prioritering av beslutningsformålet i noen tilfeller kan føre til mangel på informasjon som er relevant for kontrollformålet. Et eksempel på dette er at dersom virkelig verdi ikke kan måles pålitelig i sammenlignbare markeder, vil det ikke kunne brukes til kontrollformålet. Samtidig er det få eksempler på informasjon som ikke har noen form for relevans for begge formålene samtidig (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 132).

3.4 Regnskapskvalitet

Det finnes flere tilnæringer til begrepet regnskapskvalitet, men det må sees i sammenheng med regnskapets formål. Regnskapskvalitet kan dermed defineres ut fra om det oppnår sitt formål. Et regnskap med god kvalitet er derfor et regnskap som reduserer asymmetrisk informasjon, gir beslutningsrelevant informasjon og et realistisk bilde på virksomhetens økonomiske stilling. Denne definisjonen er diskutert tidligere i kapittelet, og det er utvilsomt viktig med pålitelige regnskap. Dette er også i tråd med definisjonen av regnskapskvalitet fra Stenheim et. al (2017).

Regnskapskvaliteten kan reduseres som en konsekvens av regnskapsmessig støy. Vurdering av eiendeler i balansen kan bli undervurdert på grunn av dagens regelverk (Langli J. , 2005, s. 51). Grunnet regler for vurdering av anleggsmidler til anskaffelseskost jf. Regnskapsloven §5-3 kan dette føre til at anleggsmidler i realiteten har høyere verdi enn det som er tillatt å balanseføre. Dersom eiendelene har virkelig verdi lavere enn anskaffelseskost, skal verdien nedskrives, men en oppskrivning er ikke tillatt. Informasjonsverdi må også sees i sammenheng med regnskapskvalitet fordi et regnskap med høy regnskapskvalitet også vil ha høy informasjonsverdi. På lik linje med regnskapskvalitet, kan vurdering av eiendeler i balansen og periodisering ha innvirkning. Bruk av skjønn og estimater kan føre til ulik informasjonsverdi. Fleksibilitet i rapportering er også relevant i dette tilfellet, og ledelsens insentiver bør vurderes når man analyserer et regnskap. Denne støyen mener Langli (2005) kan føre til redusert regnskapskvalitet. Langli (2005) peker også på at økt usikkerhet i regnskapet kan ha ringvirkninger for hele markedet og føre til redusert verdiskapning i samfunnet. Dette er fordi økt usikkerhet fører til høyere kapitalkostnad, som igjen fører til reduserte investeringer og inntekter til staten. Det er derfor viktig at regnskapene har høy kvalitet og oppnår sitt formål.

3.5 Resultatkvalitet

Resultatkvalitet skiller seg fra regnskapskvalitet og knytter seg til i hvilken grad nåværende inntekter kan sees i sammenheng med fremtidige inntekter. Sammenlignet med resultatkvalitet vil ikke regnskapskvalitet avhenge av prediksjon av fremtidige verdier. Penman mener at dersom nåværende inntekter ikke gir god indikasjon på fremtidige inntekter, ansees resultatkvaliteten som lav (Penman, 2013, s. 591). Et resultat som gir et riktig bilde på fremtidig prognoser har altså høy resultatkvalitet. Penman sier også at for å kunne beregne den økonomiske verdien til et selskap, er det viktig å ha gode prognoser på fremtidig inntjening.

En annen definisjon på resultatkvalitet er: «*Earnings quality as the extent to which reported earnings faithfully represents Hicksian income (...)*» (Schipper & Vincent, 2003, s. 98). Dette samsvarer i stor grad med Penman sine utsagn, og at resultatkvaliteten er bedre dersom det rapporterte resultatet ikke avviker fra det økonomiske resultatet. Selv om definisjonene er sammenfallende, må det presiseres at det er forskjell på regnskapsmessig og økonomisk resultat. Regnskapsmessig resultat baseres på regnskap og historisk kost, mens økonomisk resultat baseres på endringer i nåverdiene.

Det vil være variasjoner fra selskap til selskap, men selskapets livssyklus spiller en viktig rolle i prediksjon av fremtiden. Dechow og Schrand (2004) påpeker at selskaper i vekst vil være vanskeligere å måle pålitelig grunnet større grad av estimer og skjønn knyttet til fremtidige periodiseringer (s. 6-7). Ifølge Gjesdal (2013) kan resultat kvalitet forklares på en annen måte, og han mener at forsiktig resultatmåling gir høy resultat kvalitet. Han beskriver resultat kvalitet i et selskap i vekst med utgangspunkt i kjøp av et anleggsmiddel. Anleggsmiddelet har en økonomisk levetid på 30 år, men avskrives over 15 år. Dette fører til at resultat kvaliteten er god og gir et lavere resultat grunnet høye avskrivninger. Gjesdal (2013) mener at dette i større grad viser resultater som samsvarer med fremtidige forventninger når vekstfasen er over. Dette viser at livssyklusen i et selskap spiller en rolle i vurdering av resultat kvaliteten. Siden regnskaps kvaliteten ikke avhenger av fremtidig prediksjon, betyr dette at resultat kvaliteten kan være dårlig selv om regnskaps kvaliteten er god og vice versa.

3.6 Beslutningsrelevant informasjon og vesentlighet

Beslutningsrelevant informasjon er informasjon som er relevant for brukeren av regnskapet i en beslutningssituasjon. Hva som er relevant vil derfor variere ut fra hvem som er brukeren av regnskapet i de ulike situasjonene, og hva regnskapet skal brukes til (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017). Videre presiserer Stenheim et. al. (2017) at beslutningsrelevant informasjon fører til at interessentene kan ta mer informerte og bedre beslutninger. Beslutningsrelevant informasjon må inneha tre kvaliteter for at den skal være beslutningsrelevant. For det første må den være relevant for beslutningen som tas, for det andre må den være troverdig og for det tredje må den være vesentlig for beslutningen.

Beslutningsrelevant informasjon er tett knyttet til vesentlige opplysninger. En vesentlig opplysning kan med rimelighet forventes å påvirke beslutninger som gjøres på grunnlag av årsregnskapet jf. Regnskapsloven §1-10. Vesentlighetsbegrepet ble tatt inn i regnskapsloven så sent som 30. april 2021, men er et velkjent begrep i regnskapsteori og praksis. Enkeltpostenes vesentlighet i regnskapet vurderes i sammenheng med andre tilsvarende poster. Dette er en grunnleggende del av revisjonen som gjøres. I revisjonen tallfestes vesentlighetsgrenser slik at alle vesentlige poster revideres. Siden det ikke er satt krav til tallfesting i regnskapsloven, må det vurderes skjønnsmessig om opplysningene vil påvirke beslutninger (Karlsvik, 2021).

IFRS gir også en forklaring på vesentlighetsbegrepet. IAS 1 beskriver at informasjonen er vesentlig dersom unnlattelse, tildekking eller feil presentasjon vil påvirke brukerne som gjør beslutninger på bakgrunn av regnskapet. Som definisjonene viser, er vesentlighet knyttet til beslutningsrelevant informasjon, og beslutningsrelevant informasjon vil også være vesentlig. Vesentlighet i regnskapsloven må i likhet med regnskapets formål sees i sammenheng med brukeren av regnskapet og hvordan det benyttes. Beslutningsrelevant informasjon må altså sees i sammenheng med hvem brukeren er, og i hvilken sammenheng informasjonen skal benyttes.

3.7 Regnskapsmanipulasjon

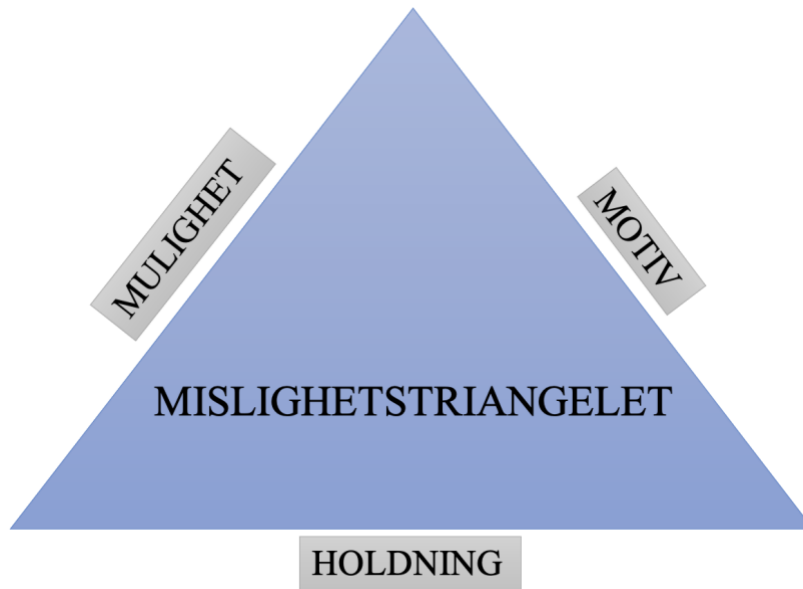
Regnskapsmanipulasjon er en faktor som kan føre til regnskapsstøy. Definisjonen på regnskapsmanipulasjon er når et selskap villeder regnskapsbrukeren og gir uriktig bilde på selskapets økonomiske situasjon. Det kan være ved for eksempel å vise et lavere resultat eller et høyere resultat enn i virkeligheten. Regnskapsmanipulasjon er ikke det samme som en feilvurdering eller utilsiktet feil, det må være en bevisst handling fra selskapets side (Kinserdal F. , 2017). Dette kan gjøres ved å utnytte fleksibiliteten i rapporteringen til å gi villedende informasjon til regnskapets brukere (Langli J. , 2005, ss. 58-59).

I følge Penman (2013) er det spesielt ved endring av regnskapsprinsipper eller ved bruk av estimater i regnskapet at manipulering er mer sannsynlig. Ledelsens motiver er tett knyttet til regnskapsmanipulasjon og kan deles i to hovedgrupper knyttet til mål med regnskapsmanipulering. Det første målet er å maksimere verdi for eierne, det andre er å maksimere personlig gevinst for ledelsen (Giroux, 2004). Begge disse motivene assosieres med at regnskapet fremstilles bedre enn det i realiteten er. I følge Kinserdal (2017) er det sjeldent at regnskapsmanipulasjon blir oppdaget. Han mener det ofte oppdages i forbindelse med oppkjøp, lederskifte eller konkurs.

3.7.1 Mislighetstriangelet

Mislighetstriangelet er tett knyttet til regnskapsmanipulasjon, og skal si noe om omstendigheter som øker risikoen for økonomisk kriminalitet. Triangelet består av tre elementer som har påvirkning på økonomisk kriminalitet. Det første elementet er at den som utfører en kriminell handling har et *motiv*. Dette innebærer i mange tilfeller et økonomisk motiv i form av egen vinning. Det andre elementet er *mulighet*. Det må være en reell mulighet til at den kriminelle kan gjennomføre handlingen. Dette kan for eksempel gjøres ved å utnytte dårlige internrutiner.

Det tredje elementet er *holdning*. Den eller de involverte har holdninger som gjør at handlingene rettferdiggjøres overfor seg selv og andre (Tvedt & Thaysen, 2015). Det er ikke nødvendig at alle tre elementene er oppfylt for at risikoen or økonomisk kriminalitet øker, og det finnes andre risikofaktorer. Det vises allikevel at et eller flere av elementene vanligvis er til stede når det oppstår misligheter i et selskap. Mislighetstriangelet illustreres i figuren nedenfor.



Figur 3 Mislighetstriangelet

3.8 Brukere av regnskapet

Det kommer frem av formålet med regnskapet at det er viktig å være klar over hvem som er brukere av regnskapet fordi brukerne kan ha ulikt informasjonsbehov. Hensikten med en endring av norsk regnskapslov er å sørge for bedre informasjon og større regnskapskvalitet for brukerne. Det finnes ulike brukere av regnskapet, og det er mulig å dele disse inn i tre hovedkategorier. Den første er brukere med direkte finansielle interesser i virksomheten, den andre er ledelsen og den siste kategorien omfatter andre brukere (Kristoffersen T. , 2016, s. 26).

Bankene og andre långivere bruker regnskapet til å vurdere om virksomheten klarer å betjene lånet. Det er derfor viktig at regnskapet er troverdig, og at det ikke inneholder misvisende informasjon. Virkelig verdi av eiendom kan her spille en stor rolle når en långiver skal ta pant i eiendommen. Dersom virksomheten misligholder sitt lån, vil det være avgjørende for långiver at eiendommen innehar den verdien som er oppgitt slik at lånet kan innfris uten tap for långiver. Senere i oppgaven gjennomgås intervju med bankene der dette diskuteres nærmere.

Den andre kategorien, eiere og investorer, har også stor interesse i virksomhetens regnskap. Regnskapet skal etter norsk regnskapslov §4-5 utarbeides med en forutsetning om fortsatt drift. Dette er relevant for eiere og investorer som skal vurdere om de skal legge ned virksomheten eller investere mer i driften. Regnskapet brukes også for å vurdere om det må gjøres tiltak som å ansette ny ledelse hvis driften går dårlig, eller hvor mye utbytte som kan gis (Kristoffersen T. , 2016, ss. 26-28). Ledelsen på sin side benytter regnskapet til vurderinger knyttet til blant annet prising av produkter, budsjettering og ansettelse. Ledelsen er interessert i regnskapet fra både kontroll- og styringsformål (Stenheim & Madsen, 2014).

Den tredje kategorien av regnskapsbrukere er offentlige myndigheter som bruker regnskapet til beregning av skatt, merverdiavgift (mva) og andre avgifter til staten. Virksomhetene leverer hvert år skattemelding og næringsoppgave til myndighetene for dette formålet. Regelverket når det kommer til årsregnskap og skatteregnskap er ulikt, noe som fører til forskjeller og merarbeid når skatteregnskapet utarbeides. I 2019 fikk finansdepartementet utarbeidet «Schwencke-rapporten» som så på hvordan regelverkene kunne tilpasses hverandre (Finansdepartementet, 2019). Resultatene i rapporten er ikke videre relevant for vår forskning, men er et eksempel hvordan ulike brukere av regnskapet har behov for tilpasninger.

3.8.1 Bankenes bruk av regnskapet i kredittvurdering

For eksterne brukere er finansregnskapet den viktigste informasjonskilden i beslutningssituasjoner (Heskestad, 2015). Bankene bruker i stor grad regnskapstall i sin kredittvurdering, som består av en scoring og en analyse. Kredittscoringen er ofte en automatisert prosess som gjøres av en modell eller via en ekstern tilbyder (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 375). Når kredittscoringen er automatisert er det viktig at tallene er pålitelig slik at scoringen gir et realistisk bilde på selskapet. I tillegg til scoringen gjør bankene en selvstendig analyse som krever skjønn og menneskelige vurderinger. Med bakgrunn i regnskapstallene gjøres kredittvurderingen som avgjør om selskapet kan få finansiering og eventuelt hvor mye. I denne sammenheng er det nødvendig at bankene tar egne vurderinger og at de kjenner til hvilke regnskapsprinsipper som er benyttet og hvordan dette har påvirket den automatiserte kredittscoringen.

Tidligere forskning gjort av Håland og Ramberg (2021) viser at nøkkeltall basert på regnskapet ikke brukes alene, og at scoringsmodellene kun er et støtteverktøy for bankene. Det er flere faktorer som er viktige i kredittvurderingen og helhetsvurdering av kunden basert på eiere,

sikkerhet og nøkkelpersonell er viktig (Håland & Ramberg, 2021, ss. 105-106). Disse funnene samsvarer med forskning gjort av Butveit og Utheim (2021), som fant at bankene vurderer både finansiell og ikke-finansiell informasjon ved kredittvurderingen. De fant at både interne og eksterne forhold knyttet til bedriften er viktig ikke-finansiell informasjon som bankene tar hensyn til i sine vurderinger (Butveit & Utheim, 2021, s. 67). Disse funnene viser at det ikke kun er regnskapstall som er relevant for bankene, men at det legger grunnlaget for videre vurdering og spiller inn på helhetsvurderingen.

3.8.1.1 Basel rammeverk

Bankene er underlagt ulike retningslinjer, regelverk og lovverk. Basel rammeverket er et globalt rammeverk som skal sørge for regulering og tilsyn av bankene. Basel III står sentralt, og ble utarbeidet som et svar på den globale finanskrisen. Kravene skal redusere risikoen som bankene tar ved å blant annet begrense bruken av modeller som er internt utarbeidet (BIS, 2017). Det arbeides stadig med nye lovforslag knyttet til Basel, og siste del av regelverket utarbeides fortsatt. Målet er at sammenlignbarheten av bankenes kapitaldekning skal bedres (Finans Norge, 2021). I nytt EU regelverk, BASEL III, som trådte i kraft i Norge fra 01.01.2022 stilles det høyere krav til innvilgning og overvåking av lån (Finanstilsynet, 2021). Dette vil føre til at bankene etterspør beslutningsrelevant informasjon fra regnskapet i større grad. Når kredittvurderingen er en helhetlig vurdering med utgangspunkt i en automatisert kredittscoring, er det viktig at inputen, altså regnskapstallene, er relevante og pålitelige. Når bankene i mindre grad kan benytte interne modeller, justeringer og vurderinger, er de avhengig av korrekt regnskapsinformasjon for at kredittvurderingen ikke skal påvirkes negativt.

3.9 Oppsummering

Som diskutert i dette kapittelet er det flere formål med et regnskap. Kontroll- og beslutningsformålene er to ulike formål der det diskuteres om det er mulig å oppnå begge formålene innenfor samme regelverk. Senere i oppgaven vil dette diskuteres nærmere sett i lys av responsen fra intervjudeltakerne. Det finnes ulike orienteringer som påvirker utformingen av regnskapene, og dette kan få konsekvenser for brukerne av regnskapet. Brukerne av regnskapet er mange, og formålet med regnskapet varierer mellom brukergruppene. Det er derfor viktig å vite hvem som er brukeren av regnskapet og hva det skal benyttes til for å kunne produsere regnskap med høy kvalitet og beslutningsrelevant informasjon for brukeren. I denne oppgaven er det fokus på banken som primærbruker av regnskapet. Kapittelet har også gått gjennom problemer knyttet til regnskapsmanipulasjon og hva dette innebærer.

4 Regnskapsspråk og virkelig verdi

Formålet med dette kapitlet er innledningsvis å gi en gjennomgang av det norske og det internasjonale regnskapsspråket, GRS og IFRS. Begrepet virkelig verdi blir definert og standardene som regulerer virkelig verdi blir presentert. Videre vil det undersøkes i hvor stor grad virkelig verdi benyttes i praksis. Verdsettelseshierarkiet blir gjennomgått og ulike metoder for verdsettelse presenteres. Deretter blir kvalitetskravene pålitelighet og relevans definert og knyttet opp mot virkelig verdi, før det blir diskutert om det er mulig å måle pålitelig i Norge. Dette spørsmålet diskuteres også nærmere i analysedelen, hvor vi har fått bankenes synspunkt som benyttes i diskusjonen. Avslutningsvis diskuteres en utvidelse av §5-8, hvordan virkelig verdi av eiendom kan implementeres i norsk regnskapslovgivning, samt kritikk ved bruk av virkelig verdi.

4.1 Regnskap i Norge

Dette kapitlet vil forklare regnskapsspråket i Norge, hvilke muligheter som er tilgjengelig for virksomhetene og hva som benyttes i praksis. I Norge finnes det flere muligheter for valg av regnskapsspråk. Det norske regelverket er basert på norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Det internasjonale regelverket (IFRS) er en annen mulighet, de børsnoterte selskapene i Norge er pliktig å følge internasjonale retningslinjer. I tillegg kan norske virksomheter velge å rapportere etter forenklet IFRS.

4.1.1 GRS og grunnleggende prinsipper

Gjeldende regelverk i Norge er basert på regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapsloven bygger på prinsipper som regnskapet skal utarbeides i tråd med. Disse ti prinsippene er beskrevet i regnskapslovens kapittel 4 og gir føringer for utarbeidelse av årsregnskapet. GRS bygger igjen på disse prinsippene og konkretiseres gjennom norske regnskapsstandarder utarbeidet av Norsk RegnskapsStiftelse (NRS). GRS skiller seg fra IFRS på flere områder som for eksempel inntektsføring, investeringseiendom, avskrivning av goodwill og leieavtaler (EY, 2022). Prinsippet om god regnskapsskikk er en rettslig standard. En rettslig standard skal være dynamisk og følge utviklingen i samfunnet og retten. I god regnskapsskikk er det to krav. Det er krav om at den regnskapsmessige løsningen har en viss utbredelse og oppfylle et kvalitetskrav. Kvalitetskravet stiller sterkere enn utbredelsen, og på bakgrunn av dette er det mulig å endre praksis over tid (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 182).

Når det kommer til verdsettelse av eiendom etter reglene i GRS, er hovedregelen at eiendom skal verdsettes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost, skal eiendommen nedskrives for å gi et pålitelig bilde på selskapets eiendeler, men verdien kan ikke skrives opp. Dette kan føre til at virksomhetenes balanseposter kan bli undervurdert og at de er bokført til lavere verdi enn markedsverdi. Senere i oppgaven skal vi se at blant annet bankene bruker virkelig verdi i stor grad i sine kalkyler og analyser. I tillegg skal vi undersøke hva revisorer og regnskapsprodusenter mener om dette.

4.1.2 IFRS

Som diskutert i kapittel tre er formålet med regnskapet å gi brukerne beslutningsrelevant informasjon. IFRS er utarbeidet med en hensikt om å øke global åpenhet, ansvarlighet og effektivitet i finansmarkedet. Det har siden 2005 vært plikt for norske børsnoterte selskaper å rapportere etter internasjonale regler. Det er tillatt eller pålagt å bruke IFRS i over 150 land i verden (EY, 2022). IFRS-regelverket består av en rekke standarder, veiledninger og autoritative fortolkninger (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 85). En av de store forskjellene mellom IFRS og GRS er notekravene som er mye mer omfattende etter internasjonale regler. Dette gjør rapportering etter IFRS krevende, og regelverket kritiseres for å være for omfattende. Dette er blant argumentene for å ikke innføre IFRS for alle virksomheter.

Når det gjelder verdsettelse av eiendom, tillater IFRS bruk av virkelig verdi. IFRS 13 omhandler virkelig verdi og definerer begrepet ved hjelp av et tretrinns veiledningshierarki. Dette gjennomgås i kapittel 4.3. IAS 16 regulerer eiendom, anlegg og utstyr, og IAS 40 regulerer investeringseiendom. Disse vil vi også komme nærmere inn på i neste delkapittel. Bruk av virkelig verdi er ikke i tråd med nåværende norsk regnskapslov, og Heskestad & Tofteland (2016) uttrykker bekymring ved bruk av verdireguleringsmodellen til varige driftsmidler. Diskusjonen rundt bruk av virkelig verdi for eiendom/varige driftsmidler viser blant annet til bekymring rundt overvurderte balanseverdier og mindre pålitelige regnskap.

4.1.2.1 IAS 16

IAS 16 (IFRS Foundation, 2003a) regulerer regnskapsføring av eiendom, anlegg og utstyr, og er blant en av standardene som åpner for bruken av virkelig verdi. Standarden krever at førstegangsmåling skal skje til anskaffelseskost. Etter førstegangsinngjøring, kan foretaket velge mellom balanseføring til verdiregulert beløp eller anskaffelseskost. Metoden foretaket

velger å benytte seg av, må anvendes på alle eiendeler innenfor samme klasse av eiendom, anlegg og utstyr. Anskaffelseskost for eiendom, anlegg og utstyr er kontantprisekvivalenten på innregningsdagen fratrukket avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Ved bruk av verdireguleringsmodellen skal eiendelen balanseføres til et verdiregulert beløp, som er den virkelige verdien på tidspunktet da beløpet ble verdiregulert. Selv om verdireguleringsmetoden er tillat, er det likevel krav om at målingen av virkelig verdi kan gjøres pålitelig. Hyppigheten av verdireguleringer avhenger av endringene i den virkelige verdien av eiendelen. Dersom den virkelige verdien avviker vesentlig fra balanseført verdi, skal ytterligere verdiregulering foretas.

4.1.2.2 IAS 40

IAS 40 (IFRS Foundation, 2003b) regulerer regnskapsføring av investeringseiendom. Investeringseiendom er eiendom som innehas for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investeringseiendommen førstegangsinnregnes til anskaffelseskost. Etterfølgende måling kan gjøres etter anskaffelseskostmetoden eller verdireguleringsmetoden. Anskaffelseskostmodellen er tilsvarende som for IAS 16, mens verdireguleringsmodellen avviker noe. Det er krav om at verdien vurderes årlig. Videre skal det ikke avskrives, og gevinster og tap føres i resultatet i perioden det oppstod. Selv om selskapet velger anskaffelseskostmodellen, skal et estimat på den virkelige verdien opplyses om i note, hvis denne kan måles pålitelig.

4.1.3 Forenklet IFRS

Et alternativ til IFRS er en forenklet løsning. Dette er en variant som er utarbeidet spesielt i Norge. På bakgrunn av de omfattende notekravene etter IFRS, følger forenklet IFRS oppstillingskrav og notekrav etter norsk regnskapslov. Måling og innregning skjer etter reglene i full IFRS. Forenklet IFRS ble utarbeidet første gang i 2006 og ble endret i 2014. Frem til januar 2022 ble ingen endringer gjort, til tross for at standardene endret seg. Forenklet IFRS ble gjennomgått og ny forskrift om bruk ble publisert 7. februar 2022 (Finansdepartementet, 2022). Målgruppen for forenklet IFRS var i hovedsak selskaper i konsern der konsernregnskapet blir avlagt etter full eller forenklet IFRS. En annen målgruppe var selskaper på vei mot børsnotering som ville møte krav om IFRS ved en eventuell børsnotering (DIBkunnskap AS, 2020).

4.2 Hva benyttes i praksis

Ved utarbeidelse av standarder og lovverk i Norge, har både IFRS og United States Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP) vært kilder til inspirasjon og sammenligning (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011, s. 14). Internasjonalisering av regnskapsregler har vært viktig i mange år, men det kan også argumenteres for at internasjonal sammenlignbarhet ikke er viktig for de aller fleste norske virksomheter. Funn gjort av Johansen og Ågedal (2020) viser at for at internasjonal sammenlignbarhet skal være relevant, er det en forutsetning om at virksomhetene handler internasjonalt. I 2015 var det kun 15% av norske selskap som importerte varer, og 3,4% som eksporterte (Johansen & Ågedal, 2020). Basert på dette og intervjuresponsen fra Johansen og Ågedal, er det mulig å si at internasjonal sammenlignbarhet ikke er så viktig for norske regnskapsbrukere og virksomheter. Dette er med på å svekke argumentasjonen rundt at internasjonalisering er en viktig årsak til at IFRS bør innføres i større grad i Norge.

Det er i overkant av 250 selskaper som er børsnotert i Norge, og som derfor må benytte IFRS i regnskapet (AksjeNorge, 2022). Til sammenligning er det ca. 630 000 virksomheter totalt i Norge (Statistisk sentralbyrå, 2022). I praksis er det derfor ikke mange virksomheter som pålegges IFRS. Det kan allikevel være virksomheter som velger å rapportere etter IFRS på bakgrunn av ulike årsaker. Eksempler på dette kan være store virksomheter som har utenlandske datterselskaper eller som av hensyn til konsern eller regnskapsbrukerne ønsker å være sammenlignbare internasjonalt (DIBkunnskap AS, 2021). Andre årsaker som motiverer selskaper til å rapportere etter IFRS eller forenklet IFRS kan være å vise reell egenkapital for å få bedre lånevilkår eller finansieringsmuligheter i bankene (Knutsen & Chen, 2020, s. 68).

Børsnoterte selskaper som rapporterer etter IFRS, har imidlertid mulighet til å velge mellom historisk kost eller virkelig verdi når eiendommen skal verdsettes. Det kan derfor være interessant å se på hva selskaper som har begge mulighetene faktisk benytter i praksis. En studie gjennomført av Stendal og Nordgarden (2015), undersøkte utbredelsen av verdireguleringsmodellen etter IAS 16 – varige driftsmidler på børsene i hhv. London, Oslo og Paris. Funnene de kom frem til er illustrert i figur 3 og viser at kun 5% av de 1 393 selskapene de undersøkte valgte virkelig verdi som metode, og i Oslo var det kun 1% av 187 selskaper som valgte å anvende virkelig verdi. Av forskningen fremkommer det at 97% av foretakene som benyttet seg av verdireguleringsmodellen, gjorde det for eiendelskategorien eiendom. Funnene viser at det er et fåtall som velger å bruke virkelig verdi som metode, selv om det er tillat. Når

andelen av børsnoterte selskaper som bruker virkelig verdi er så lav, kan en stille seg kritisk til om det i det hele tatt gir mening å åpne opp for mer bruk av virkelig verdi for små selskaper. Tabellen viser imidlertid at bruken av virkelig verdi for investeringseiendom er betydelig høyere. For børsnoterte selskaper i Oslo er bruken av virkelig verdi for investeringseiendom så høy som 69%. Dette indikerer at de børsnoterte selskapene foretrekker å bruke verdireguleringsmodellen fremfor anskaffelseskostmodellen for vurdering av investeringseiendom.

Børs	Antall	Eiendom, anlegg og utstyr			Immaterielle eiendeler			Investeringseiendom		
		Antall	VV	VV %	Antall	VV	VV %	Antall	VV	VV %
London	1 067	890	55	6 %	813	0	0 %	148	107	72 %
Oslo	187	185	2	1 %	144	0	0 %	13	9	69 %
Paris	139	139	3	2 %	139	0	0 %	36	12	33 %
Totalt	1 393	1 214	60	5 %	1 098	0	0 %	197	128	65 %

Figur 4 Verdsettelsespraksis på børsen i Oslo, Paris og London (Stendal & Nordgarden, 2015)

GRS er dagens regnskapsregulering i Norge, og er sammensatt av norsk regnskapslov og norske standarder. Det internasjonale regelverket er lite utbredt i Norge, og det er få selskaper som rapporterer etter disse reglene. Det argumenteres for at internasjonale sammenlignbare regnskap er viktig i Norge, og at vi derfor må åpne for mer bruk av IFRS. Vi ser at forskning gjort av Johansen og Ågedal (2020), konkluderer med at internasjonal sammenlignbarhet ikke er så viktig for de fleste norske virksomheter og brukere av regnskap. Videre skal vi diskutere hvordan dette har innvirkning på oppgavens problemstilling.

4.3 Virkelig verdi av eiendom

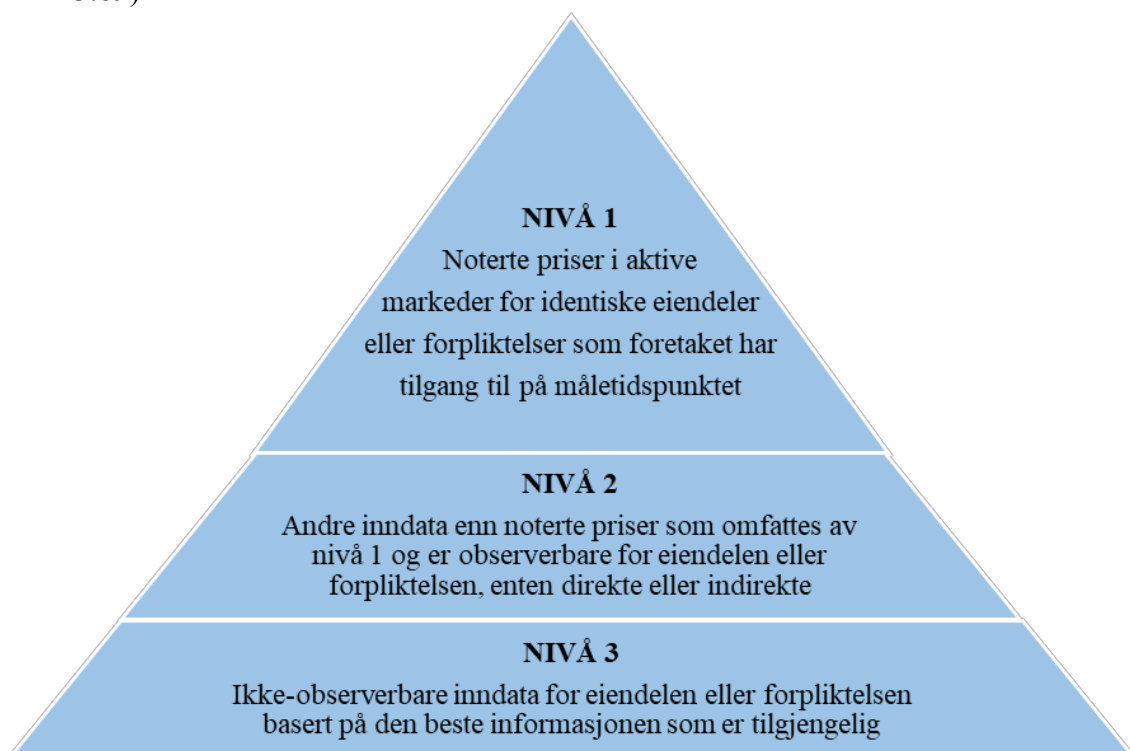
4.3.1 Definisjon

IFRS 13 definerer virkelig verdi som: «den pris som ville blitt oppnådd ved salg av en eiendel eller betalt for å overføre en forpliktelse i en velordnet transaksjon mellom markedsdeltakere på måletidspunktet». Derfor vil transaksjonsprisen i mange tilfeller være lik virkelig verdi. Det forutsettes at måling kan gjøres pålitelig, og at transaksjonen finner sted i hovedmarkedet eller det mest fordelaktige markedet for eiendelen. Dette betyr at dersom det ikke finnes sammenlignbare markeder, vil det bli utfordrende å fastsette virkelig verdi pålitelig.

4.3.2 Verdsettelseshierarkiet

IASB har laget et hierarki over estimater for virkelig verdi. Ettersom Norsk regnskapslov ønsker å internasjonalisere og tilpasse seg utviklingen til IASB, er det rimelig å anta at dette hierarkiet også er aktuelt i Norge ved bruk av virkelig verdi. I 2011 ble IFRS *Fair Value Measurement* publisert, og den legger til grunn markedsprisen som utgangspunkt ved måling av virkelig verdi (IFRS Foundation, 2011). Standarden presenterer et hierarki som angir hvilke inndata som kan benyttes målingen (IFRS 13.72). Nivå 1 er høyest prioritert og gir høyest pålitelighet, nivå 3 er lavest prioritert og gir lavest pålitelighet. Nivåene defineres som følger:

1. Noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser som selskapet har tilgang til på måletidspunktet (IFRS 13.76). Et aktivt marked er beskrevet som et marked hvor transaksjonene for eiendeler eller forpliktelser skjer med betydelig frekvens og volum for å skaffe prisinformasjon løpende (IFRS 13). En notert pris i et aktivt marked gir den mest pålitelige målingen av virkelig verdi og skal benyttes uten justering for måling av virkelig verdi når denne er tilgjengelig (IFRS 13.77).
2. Priser som ikke inngår i nivå 1, men som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen enten direkte eller indirekte (IFRS 13.81).
3. inndata som ikke er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen (13.86). Selskapet kan utarbeider ikke-observerbare inndata ved hjelp av den beste informasjonen som er tilgjengelig under omstendighetene, noe som kan omfatte foretakets egne inndata (IFRS 13.89)



Figur 5 Verdsettelseshierarkiet

Som det kommer frem av figur 4 er bruk av observerbare inndata høyest prioritert, og med på å øke påliteligheten til målingen. Ved å benytte observerbare inndata reduseres bruken av subjektive målinger og avgjørelser, noe som styrker påliteligheten. Det er tydelig at det er store forskjeller på nivå 1 og 3. I nivå 1 er verdsettelsen basert på markedspriser, mens det i nivå 3 benyttes selskapets egne verdsettelsesmodeller, og det kan da settes spørsmålsteget til påliteligheten når slike metoder blir anvendt. Ettersom det som regel er ledelsen i selskapet som setter verdien, er det en risiko for at de ønsker å fremme selskapets verdi. Det er også utfordrende å verifisere verdien når det ikke finnes sammenlignbare markedsverdier.

4.4 Metoder for verdsettelse av eiendom

Det finnes to modeller for verdsettelse av eiendom; kostmodellen og verdireguleringsmodellen. Kostmodellen, også kjent som anskaffelseskostmodellen er den som historisk sett er mest anvendt og er tillatt etter både IFRS og GRS. Verdireguleringsmodellen blir stadig benyttet oftere av selskaper på internasjonal basis. Modellen er tillatt etter IFRS, men i strid med norsk regnskapslovgivning. Ved bruk av verdireguleringsmodellen er det flere metoder som kan benyttes for å komme frem til et pålitelig estimat på eiendommen. Mye av kritikken mot bruk av verdireguleringsmodellen er at det ikke finnes en ensartet praksis i bransjen, og modellene benytter ikke-observerbare data, samt subjektive beregninger for å komme frem til verdien. Betydelig bruk av skjønn, er med på å redusere påliteligheten til verdien. I dette delkapitlet vil de mest benyttede metodene bli presentert, som ifølge Kvello (2014) er nettokapitaliseringsmetoden og nåverdimetoden.

4.4.1 Kostmodellen

Kostmodellen innebærer at eiendom, anlegg og utstyr blir balanseført til anskaffelseskost og senere redusert for akkumulert avskrivning og nedskrivning for tap ved verdifall (Kristoffersen, 2019). Avskrivbart beløp er anskaffelseskosten dividert på eiendelens levetid, og månedlige avskrivninger er vanlig praksis. Ved en nedskrivning, endres også avskrivningsplanen for eiendelen. Dette er den metoden som regnskapsloven fra 1998 bygger på, og er den eneste tillatte metoden etter GRS. Metoden er også tillatt etter IFRS, men her har foretakene også andre tillatte modeller som kan benyttes. Måling etter kostmodellen tillater ikke oppskrivning av eiendelen, og dette står i stil med forsiktighetsprinsippet, som GRS baserer seg på. Norsk regnskapslov har ikke særregler for investeringseiendom, og kostmodellen er eneste mulige valg både for alle varige ikke-finansielle driftsmidler. Mye av kritikken mot bruk av denne

metoden omhandler at regnskapet skal reflektere de faktiske verdiene til selskapet. I mange tilfeller vil selskaper som bruker historisk kost som metode ha mye lavere verdier balanseført i regnskapet enn det eiendommen faktisk er verdt. Dette fører til dårligere beslutningsgrunnlag for brukerne av regnskapet.

4.4.2 Verdireguleringsmodellen

Verdireguleringsmodellen er et alternativ til kostmodellen, og anses også som mer teknisk komplisert enn kostmodellen. I denne modellen blir balanseført verdi av eiendelen periodisk regulert med endring i virkelig verdi. Bruk av denne modellen innebærer store endringer i rapportering av verdiøkning på eiendom, anlegg og utstyr i årsregnskapet (Kristoffersen, 2019). Modellen er tillatt etter IFRS, men i strid med regnskapsloven. Modellen forutsetter at verdien kan måles på en pålitelig måte. For etterfølgende måling av verdien, er det flere metoder som kan benyttes. Det er ikke krav om hvilken metode som brukes, men verdsettelseshierarkiet er et utgangspunkt for hva som skal til for at målingen skal anses som pålitelig, og verdien må fastsettes i henhold til prinsippene i IFRS 13.

4.4.2.1 Netto kapitaliseringsmetoden

Nettokapitaliseringsmetoden, også kalt yieldmetoden, baserer seg på netto markedsleie for eiendommen på vurderingstidspunktet, og divideres med et avkastningskrav (yield) for hver enkelt eiendom. Modellen blir ofte foretrukket ettersom den er enkel å benytte. En svakhet ved denne modellen er at den er svært følsom for endringer i yelden, og kun en liten endring i yelden, vil ha stor påvirkning på verdien på eiendommen (Kvello, 2014). Yield brukes som et mål for avkastningen på en eiendom (Kristoffersen & Røsnes, 2018, s. 119). Formelen for nettokapitaliseringsmetoden er:

$$\text{Verdi av eiendom} = \frac{\text{Netto markedsleie}}{\text{Yield}}$$

Formel 1 Nettokapitaliseringsmetoden (Kvello, 2014)

Yield er et avkastningskrav som representerer den risikoen som er knyttet til eiendommen (Gundersen, 2009). Yield er et viktig moment for beregning av verdien på eiendommen ved bruk av nettokapitaliseringsmetoden. Det er derfor viktig at denne blir beregnet på en pålitelig måte. Det er imidlertid en del kritikk mot bruken av Yield, blant annet har Finanstilsynet (2010, s.8) påpekt at yield er et usikkert mål på den forventede, faktiske avkastningen. Det er mange

momenter og faktorer å ta stilling til ved beregning av yield, og det er ikke en universell enighet om hvilke inndata som skal brukes i formelen. Metoden bærer derfor preg av subjektive vurderinger, som ikke kan regnes som like pålitelige.

4.4.2.2 Nåverdimodellen

Nåverdimodellen, også kjent som kontantstrømmetoden benytter fremtidige verdier for å komme frem til dagens verdi av eiendelen. For å finne verdien neddiskonteres de fremtidige verdiene med et avkastningskrav (Kvello, 2014). Verdien av eiendommen blir nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene. Faktorene i modellen består av både observerbare og ikke-observerbare data. Nordlund (2010) påpeker at selskapene bør opplyse om forutsetningene som er gjort ved beregning av de ikke-observerbare dataene for at brukerne av regnskapet skal forstå bakgrunnen for verdien som er satt. En av styrkene ved å bruke denne modellen er at den tar hensyn til faktiske inntekter og kostnader, dette gir et mye mer pålitelig bilde av virkeligheten. Den største svakheten ved denne modellen er å fastsette avkastningskravet og estimere kontantstrømmene, noe som kan være veldig utfordrende (Kvello, 2014). Formelen ved bruk av nåverdimodellen er:

$$Verdi = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Netto kontantstrøm}}{(1+i)^t} + \frac{Rn}{(1+i)^n}$$

Formel 2 Nåverdimodellen (Kvello, 2014)

4.5 Pålitelighet og virkelig verdi

Et av prinsippene i det konseptuelle rammeverket, som IFRS baserer seg på er at regnskapsinformasjonen skal være pålitelig. Dette betyr at regnskapet skal reflektere selskapets økonomiske virkelighet (FASAC, 2004). Regnskapsinformasjon anses som pålitelig når den er komplett, nøytral og fri for feil. IASB (2018: CF 2.14) definerer informasjon som komplett når all nødvendig informasjon for å forstå de økonomiske forholdene er rapportert. Nøytral informasjon tar utgangspunkt i at det ikke er noen skjevheter og forutsetter at innholdet ikke er manipulert eller vektlagt ut fra produsentens egeninteresser (IASB 2018: CF 2.15). Det siste punktet går ut på at informasjonen i regnskapet skal være feilfri (IASB 2018: CF 2.18) Dette er imidlertid vanskelig å oppnå fordi en del av informasjonen er basert på skjønsmessige estimater. IASB valgte i 2010 å endre ordlyden fra pålitelighet til «faithful representation»,

oversatt til tro gjengivelse på norsk. Begrunnelsen for denne endringen var at pålitelighet ofte ble oppfattet som forvirrende. Denne endringen kan tolkes som at IASB vektlegger relevans i større grad enn pålitelighet, og dermed åpner for større bruk av virkelig verdi. Endringen har imidlertid ikke ført med noen forandringer i IFRS standardene. Kvifte og Johnsen (2008) argumenterer for at løsningen ikke burde være å erstatte begrepet, men heller definere det tydeligere. Ettersom pålitelighet er et sentralt begrep i regnskapslitteraturen, har vi valgt å bruke dette begrepet videre i oppgaven.

Jiang og Penman (2013) hevder at investorer setter større pris på pålitelige regnskapstall fremfor subjektive verdiestimer. Ettersom virkelig verdi ofte baserer seg på subjektive vurderinger kan det argumenteres for at både kontroll – og beslutningsformålet blir svekket ved bruk av virkelig verdi. Dette synspunktet er delvis likt med Stenheim (2008), som argumenterer for at virkelig verdi øker beslutningsrelevant informasjon for investorene, men at påliteligheten reduseres. IASB (2010) mener at verdien vil være pålitelig, selv om det er brukt skjønn i vurderingen. Det er tydelig at det er delte meninger om virkelig verdi kan måles pålitelig.

Det å kunne måle pålitelig er helt nødvendig for å kunne bruke virkelig verdi som vurderingsmetode, og det er da essensielt med gode målemodeller. Ettersom det ikke er noen standard prosedyre, øker bruken av skjønnsmessig vurdering for å fastsette verdien. Det er som regel regnskapsprodusentene, ofte lederne i selskapet som avgjør hvordan vurderingen av virkelig verdi skal legges til grunn. En utfordring ved dette er at lederne kan ha et insentiv om å overvurdere verdiene i balansen og fremstille informasjon som ikke gir et nøytralt bilde av selskapets økonomiske situasjon. Det kan derfor tenkes at hvis en tredjepart, f.eks. en takstmann vurderer verdien kan den anses som mer pålitelig, ettersom den da er blitt målt fra et objektivt ståsted. Scott (2015), argumenterer for at historisk kost må anses som mer pålitelig enn virkelig verdi, med den begrunnelse at verdien kan bekreftes og at den ikke er like utsatt for estimeringsfeil eller feil/avvik i vurderingen fra ledelsen.

I diskusjonen om pålitelighet, er takstmann og næringsmeplers rolle viktig å diskutere. Verdsettelse er en profesjonell skjønnsmessig vurdering, og det kan derfor være store variasjoner i verdsettelsen (Bønes & Johansen, 2019, s. 68). I Bønes og Johansens forskning fra 2019 undersøkte de verdsettelse av næringseiendom ved intervjuer av advokater og sakkyndige i verdsettelse. De fant at variasjoner i verdsettelse kan være både tilfeldigheter og ulike oppfatninger av forutsetninger i verdsettelsesmodellene. Dette kan føre til store forskjeller

og det kan derfor ikke settes to streker under en verdsettelse av næringseiendom. Grunnet skjønnsmessig vurdering kan megler og takstmann «gjemme seg bak» verdiene og strekke seg i den retningen kunden ønsker for å få en fornøyd kunde. Usikkerhet og bruk av skjønn er en av årsakene til at revisorloven §9-4 presiserer at revisor skal særlig utvise profesjonell skepsis ved vurdering av regnskapsestimater knyttet til virkelige verdier (Finansdepartementet, 2020). I kapittel 4.4 ble det gjennomgått ulike metoder for å måle virkelig verdi. Ettersom det tillattes å benytte forskjellige metoder fører dette til at foretakene ikke nødvendigvis anvender samme modell for å komme frem til virkelig verdi av eiendommen og avvikene mellom målingene blir større enn om samme modell hadde vært benyttet. Måleproblemer kan derfor anses som en av de største utfordringene til om virkelig verdi gir pålitelig regnskapsinformasjon.

4.6 Relevans og virkelig verdi

Det andre fundamentale kvalitetskravet i IASBs rammeverk er relevans. Informasjonen i regnskapet må oppfylle begge kravene for at informasjonen kan anses som beslutningsrelevant (Baksaas & Stenheim, 2020, s.143). Regnskapsinformasjon er relevant hvis informasjonen kan ha en effekt på beslutningen til regnskapsbrukeren (IASB, 2010). Kravet går ut på at all informasjon som anses som relevant skal tas med i regnskapet. Det vil imidlertid være forskjeller på hva brukere anser som relevant informasjon, informasjon som er relevant for en bruker er nødvendigvis ikke relevant for en annen. Informasjonen regnes som vesentlig hvis utelatelse av den eller feilsitering av den kan påvirke beslutningene til brukerne av regnskapet (IASB 2018: CF 2.11).

Det argumenteres ofte for at bruken av virkelig verdi viser mer relevant regnskapsinformasjon enn det bruk av historisk kost viser. Dette konkluderer også Kinserdal (2015) med, hvor det begrunnes med at virkelig verdi bidrar til mer aktuell informasjon, til tross for bruken av skjønnsmessige estimater. Ved bruk av virkelig verdi reflekteres eiendelens faktiske markedsverdi i stedet for eiendelens verdi på kjøpstidspunktet fratrukket avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Dette gir relevant informasjon til brukerne av regnskapet ettersom de ser de faktiske verdiene som selskapet innehar. Dette kan f.eks. påvirke hvor mye et selskap kan ta opp i lån. Relevanskravet knyttes opp mot beslutningsformålet, ettersom informasjonen er relevant hvis den påvirker beslutningen til brukeren av regnskapet. Det må likevel nevnes at dette kun er tilfelle i velfungerende markeder. I et marked som ikke er velfungerende vil det være svært krevende å komme frem til den faktiske verdien, og i disse tilfellene gir historisk kost mer relevant informasjon.

4.7 Pålitelighet vs. Relevans

Finansregnskapet skal være utformet på en slik måte at regnskapsinformasjonen er både pålitelig og relevant. Mye av diskusjonen rundt hvordan eiendeler skal verdsettes, går på at det blir en avveining om pålitelighets – eller relevanskravet skal prioriteres. Begge kravene må ivaretas, men det er ikke til å legge skjul på at historisk kost prioriterer pålitelighetskravet mens verdireguleringsmodellen legger mer vekt på relevanskravet. Spørsmålet blir da om det viktigste i regnskapet er at informasjonen er til å stole på eller om informasjonen som oppgis er relevant. Norsk regnskapslov baseres på historisk kost modellen, og pålitelighetskravet veier tyngre enn kravet til relevans. Dette betyr også at kontrollformålet vektlegges mest. Mye av årsaken til dette er at verdibasert regnskapsføring ikke er tillatt av hensyn til forsiktighetsprinsippet. Derimot har IASB åpnet for betydelig mer bruk av virkelig verdi enn norsk regnskapslov, og det standardsettende organet ser ut til å legge mer vekt på relevans fremfor pålitelighet. Denne oppfattelsen ble også styrket da de valgte å endre ordlyden fra pålitelighet til tro gjengivelse, da dette ble sett på som en nedgradering av pålitelighetskravet. Den internasjonale standarden legger derfor mer vekt på beslutningsformålet enn kontrollformålet.

Selv om mange hevder at det er et bytteforhold mellom de to kravene, argumenterer Kvifte (2003) for at de to kvalitetskravene er positivt korrelerte. Det som menes med dette er at høyere grad av pålitelig informasjon, fører også til mer relevant informasjon. FASB (1980) er imidlertid uenig med Kvifte sitt synspunkt og mener at finansiell informasjon skal være både relevant og pålitelig, men at det er en mulighet for å bytte relevans for pålitelighet og motsatt, uten å utelukke et av kravene helt. Et eksempel på dette bytteforholdet er at det ofte er mer relevant å ha markedsverdien på en bygning enn en gammel anskaffelseskost fratrukket avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. På den annen side, kan påliteligheten være langt lavere for markedsverdien, ettersom det kreves betydelig bruk av skjønn for å komme frem til denne verdien. Dersom markedsprisene ikke kan observeres i et velfungerende marked, er det mange som hevder at regnskaper basert på markedspriser er lite pålitelig (Tellefsen & Langli, 2005). Dette viser at det er vanskelig å oppnå både høy grad av pålitelighet og relevans.

4.8 Er det mulig å måle pålitelig i Norge?

Norsk regnskapslov baseres på en transaksjonsbasert historisk-kost modell, hvor innregning skjer til anskaffelseskost og etterfølgende verdivurdering skjer innenfor rammen av sammenstillings- og forsiktighetsprinsippet (Stenheim T. , 2008). Forsiktighetsprinsippet går ut på at verdiene på eiendelene i regnskapet ikke skal overvurderes. Økt bruk av virkelig verdi som metode, øker som regel sjansen for at verdiene blir overvurdert. Dette prinsippet står sterkt i Norsk regnskapslov, og har ført til at kravet til pålitelig informasjon har veid tyngre enn kravet til relevans. Før 1999 var det imidlertid tillatt i norsk regnskapslov med oppskrivning av varige driftsmidler. Da den nye regnskapsloven ble innført, ble denne muligheten fjernet ettersom den ble sett på som et subjektivt fremmedelement i den historisk-kost modellen som den norske regnskapsloven baseres på (Finans- og tolldepartementet , 1995, s. 89).

I Norge finnes det ikke noe gradering av kvalitetskrav for regnskapet, men det legges også her stor vekt på relevans og pålitelighet for å oppnå høy regnskapskvalitet (Kristoffersen T. , 2008, s. 147). Kristoffersen (2008) hevder at pålitelighet innebærer at brukerne må kunne stole på at informasjonen i regnskapet gir et korrekt bilde av selskapets økonomiske situasjon. For at virkelig verdi skal anses som pålitelig er det nødvendig at målemetoden brukes på en korrekt måte. (Kvifte & Johnsen, 2008). IASB stiller visse krav som må være tilfredsstillt før innregning i regnskapet kan skje; eiendelen må enten kunne omsettes i et aktivt marked, kunne verdsettes pålitelig eller inngå som en del av en større transaksjon (Stenheim T. , 2008). Det er tydelig at for at markedsverdiene skal være pålitelige må det være et velfungerende marked. I et ikke-velfungerende marked vil det være betydelig vanskeligere å måle pålitelig, som da vil gå på bekostning av at relevansen til regnskapet svekkes.

Virkelig verdi blir ofte forklart som den verdien eiendelen kan omsettes for i markedet. Det er imidlertid krav om et aktivt marked for å kunne måle pålitelig. Tilbud og etterspørsel påvirker verdien, og det finnes i de fleste områder tilsvarende eiendommer å sammenligne med. Dette tilsier i utgangspunktet at det skal være mulig å måle virkelig verdi pålitelig i Norge, så lenge det foreligger noterte priser i markedet. Det må likevel nevnes at markedsverdier er volatile, og det bør stilles krav til hvor hyppig det må gjennomføres verdivurdering.

I en rapport utarbeidet av Finanstilsynet (2010), oppgis det tre krav for at et marked kan karakteriseres som aktivt. Kravene er som følger:

- a) «Enheten som omsettes i markedet, er ensartede,
- b) villige kjøpere og selgere kan vanligvis finnes til enhver tid, og
- c) prisene er tilgjengelige for allmennheten»

Samtlige av kravene må være oppfylt for at det skal defineres som et aktivt marked. Dersom kravene ikke er oppfylt, og det ikke foreligger et aktivt marked kan virkelig verdi finnes ved hjelp av beregninger basert på prognoser, som nevnt i kapittel 4.4. Dette vil imidlertid få en lavere prioritet sett ut fra verdsettelseshierarkiet, og påliteligheten reduseres da betraktelig. Finanstilsynet konkluderer med at det norske markedet for næringseiendom er lite likvid og lite transparent. Videre kritiseres regelverket for lite veiledning knyttet til gjennomføring av verdsettelsen for eiendom, dette er også med på å bidra til at verdsettelse av eiendom er utfordrende. I rapporten blir det også kritisert at praksis på området er altfor ulik; det må fastsettes metoder som sikrer sammenlignbarhet mellom eiendommer og over tid. I tillegg fremheves mangel på informasjon om benyttede forutsetninger som en vesentlig svakhet.

En utfordring ved bruk av virkelig verdi er at det norske markedet for investeringseiendom i er lite og begrenset til noen få byer. Dette gjør at det er mindre observerbare priser i markedet, som gjør det vanskelig å fastsette en pålitelig verdi. Et praktisk eksempel på dette kan hentes fra eiendomsselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Ved utgangen av 2010 utgjorde investeringseiendommer 93% av totale eiendeler og verdiendringer på eiendomsporteføljen utgjorde 74% av totalresultatet for 2010. Samtlige av investeringseiendommene var verdsatt til nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, som er det laveste nivået i hierarkiet. Det ble også avdekket at noteinformasjonen ikke var tilstrekkelig i henhold til IAS 40 (Finanstilsynet, 2011). Dette indikerer at det er lite observerbare priser i det norske eiendomsmarkedet noe som gjør det utfordrende å måle pålitelig.

For at det skal være mulig å benytte seg av verdireguleringsmetoden på en pålitelig måte i Norge, bør det settes krav til verdsettelsesmetoden, samt gode beskrivelser av alle skjønsmessige vurderinger som er gjort. Det vil være hensiktsmessig å standardisere denne prosedyren, slik at det blir lettere å sammenligne verdiene til selskaper. Dette er krav som må settes for at informasjonen i regnskapet skal fremstå som pålitelig til brukerne.

4.9 Virkelig verdi i norsk regnskapslov

I norsk regnskapslov, er det to bestemmelser som åpner opp for bruken av virkelig verdi, §§5-8 og 5-9. Paragraf 5-8 tillater måling til virkelig verdi for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Dette inkluderer varederivater, valuta og finansielle instrumenter. Det kommer frem i §5-8 at det er fire krav som må oppfylles for å benytte seg av verdireguleringmetoden, disse er følgende:

1. er klassifisert som omløpsmiddel
2. inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg
3. omsettes på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
4. har god eierspredning og likviditet

Dersom alle kravene er oppfylt skal virkelig verdi benyttes for å beregne verdien. Årsaken til at det kun er finansielle instrumenter som inkluderes i denne bestemmelsen er fordi dette er nært substitutt til penger, og at skillet mellom urealisert og realisert er utydelig og lite relevant (Finans- og tolldepartementet, 1995). Den virkelige verdien til finansielle omløpsmidler er markedsprisen multiplisert med antall aksjer. Denne verdien er rimelig enkel å komme frem til, og bruk av verdireguleringsmodellen i dette tilfellet går ikke bekostning av pålitelighet.

Den andre bestemmelsen som åpner opp for bruken av virkelig verdi i norsk regnskapslovgivning er §5-9. Paragrafen sier at pengeposter i utenlandsk valuta skal vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt (Regnskapsloven §5-9), og at aksjeverdi basert betaling skal regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet (Regnskapsloven §5-9a). Dette er også et unntak fra den ellers transaksjonsdominerte norske regnskapsloven.

Ved høringsutvalget i 2015 kom forslaget om å myke opp rskl. §5-8, slik at eiendom og andre varige driftsmidler også gikk inn under denne paragrafen. Baksaa og Stenheim (2017) begrunner dette forslaget med et ønske om å gradvis tilnærme den norske regnskapsloven til de internasjonale IFRS-standardene. En utvidelse av rskl. §5-8 til å inkludere ikke-finansielle eiendeler er et godt steg på veien til å minske forskjellene mellom GRS og IFRS. Intensjonen med §5-8 var at den kunne utvides dersom det var relevant for flere eiendeler enn finansielle instrumenter (Ågedal og Johansen, 2020).

For at det i det hele tatt skal være hensiktsmessig å utvide §5-8 slik at norske selskaper kan benytte seg av verdireguleringsmodellen for flere eiendeler, må det gi økt nytte for brukerne av regnskapet. For utenom at en endring vil gi økt internasjonalt sammenligning, er et av

hovedargumentene for endring at hovedbrukeren av regnskapet, banken, vil få mer relevant informasjon ut av regnskapet. Hvis det viser seg at en slik oppmykning, ikke gir økt nytte for brukerne av regnskapet, vil det ikke være hensiktsmessig å endre regnskapsloven.

De børsnoterte selskapene i Norge er pålagt å rapportere etter IFRS. Det er derfor i hovedsak børsnoterte selskaper som benytter verdireguleringsmodellen for eiendom, i tillegg til de som har valgt å rapportere etter forenklet IFRS. Børsnoterte selskaper er store foretak hvor styret og eier ikke består av samme person. Dette gjør at verdien som blir beregnet anses som mer troverdig. En utfordring ved å utvide rskl. §5-8, er problemstillingen knyttet til insentivproblemer. Dersom regnskapsloven endres til å tillate virkelig verdi, betyr dette i utgangspunktet at alle selskaper i Norge kan velge å vurdere eiendommen til virkelig verdi. I Norge er 99% av selskapene regnet som små og mellomstore bedrifter (NHO, 2018). Et problem med dette er at mange av disse selskapene har samme eier og daglig leder. Dette skaper altså et motiv for å overvurdere, eventuelt undervurdere verdien av eiendommen hvis dette kan føre til en gevinst for eieren. Etersom det er ledelsen som i mange tilfeller er ansvarlig for å vurdere om estimatene er pålitelige, er det en risiko for at de ønsker å manipulere resultat og balanse. Stenheim (2015) finner også at selskaper som er mer avhengige av gjeldsfinansiering oftere bruker virkelig verdi. Virkelig verdimåling styrker som regel egenkapitalen, og gir selskapene et insentiv til å velge denne metoden for å få bedre lånebetingelser. Dette insentivet kan være med på å svekke påliteligheten til informasjonen i regnskapet.

4.9.1 Innarbeiding av virkelig verdi i norsk regnskapslov

En utvidelse av rskl. §5-8, innebærer at de internasjonale bestemmelsene om virkelig verdi må innarbeides i det norske regelverket. Veiledningen til bruk av virkelig verdi finnes allerede i det internasjonale regelverket, og det er disse standardene som må flettes inn i regnskapsloven. Veiledningen for bruk av virkelig verdi finnes i IFRS 13, som ble gjennomgått i kapittel 4.3. I tillegg er det ytterligere informasjon i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr og IAS 40 Investerings eiendom. IFRS 13 beskriver hvordan virkelig verdi skal måles og setter krav til noteopplysninger som selskapene må opplyse om dersom de velger virkelig verdi som metode. Loven krever at ikke-finansielle eiendeler klassifiseres i et hierarki, og opplysninger om ikke-observerbar informasjon må oppgis (Madsen & Møller, 2013). Dette kravet vil være med på å styrke påliteligheten til verdien i regnskapet.

Den norske regnskapsloven inkluderer ikke begrepet «investeringseiendom». Dette er et uttrykk som må innarbeides i norsk regnskapslov og ny definisjon i kontoplan må utarbeides. Definisjonen finnes allerede i IAS 40 og er gjennomgått i kapittel 4.1.2.2. Det er både naturlig og fornuftig av NRS å implementere samme definisjon som IASB, ettersom en ønsker at norsk regnskapslov skal konvergere mot internasjonale standarder.

Det som er utfordrende ved å innarbeide mer bruk av virkelig verdi i regnskapsloven er at norsk regnskapslov har et forbud mot dette, jf. transaksjons og opptjeningsprinsippet. Prinsippene setter en begrensning for at det ikke er mulig å inntektsføre når det ikke har skjedd en transaksjon (Kvaal & Johnsen, 1999, s. 23). Transaksjonsprinsippet går ut på at transaksjoner skal regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet (Regnskapsloven §4–1), som er når risiko og kontroll er overført til kjøper. Madsen og Møller (2013), argumenterer for at salget av eiendelen er en hypotetisk transaksjon på måletidspunktet som er antatt å være ryddig og som forutsetter at eiendelen er eksponert i markedet i en passende tidsperiode. Ved effektive markeder gir det ikke mening å skille mellom potensielle transaksjoner og faktiske transaksjoner. Ettersom markedet for eiendom i Norge ikke er effektive (Finanstilsynet 2010), vil en utvidelse av §5-8 inkludere en oppmykning av transaksjonsprinsippet.

4.10 Kritikk til virkelig verdi av eiendom

Når regnskapet benyttes til prediksjon av fremtiden, er det relevant å se på hvordan virkelig verdi påvirker prediksjonen. Jiang og Penman (2013) har argumentert for at mindre pålitelige verdierestimer fører til at regnskapet har mindre relevans for brukerne. Dette begrunner de i at en investor foretrekker regnskapstall slik at de subjektive vurderingene kan gjøres av investoren selv (Jiang & Penman, 2013, s. 238). Dette er et argument som taler i retning av at virkelig verdi ikke bør benyttes i større grad i norsk regnskapslovgivning. Penman argumenterer også for at nåværende lønnsomhet vil være relevant for fremtidig lønnsomhet og underbygger dette med funn fra en studie han selv gjorde i 1991.

Heskestad og Tofteland har i en artikkel fra 2016 oppsummert de viktigste argumentene imot bruk av virkelig verdi på varige driftsmidler og er enige med Jiang og Penman. De peker også på at det ikke finnes studier som konkluderer med at virkelig verdi av varige driftsmidler øker regnskapets verdi. Basert på observasjoner av praksis i ulike byer i verden, ser man at virkelig verdi er lite benyttet også blant børsnoterte selskaper (Heskestad & Tofteland, 2016). Det er

derfor naturlig å stille spørsmål til relevansen for selskaper i Norge som ikke er børsnoterte. Disse argumentene skal vi diskutere nærmere senere i oppgaven.

De internasjonale regnskapsreglene tillater bruk av virkelig verdi i større grad enn norske regnskapsregler. I forslaget til ny regnskapslov ble det foreslått at verdireguleringsmetoden skal tillates for varige driftsmidler. Dette forslaget kom til tross for at det er svært få børsnoterte selskaper som velger verdireguleringsmetoden selv om de har muligheten etter IFRS. Basert på en analyse av børsnoterte selskaper i Oslo, London og Paris, kommer det frem at bruken av virkelig verdi for eiendom, anlegg og utstyr kun er 5%, og at det er 65% for investeringseiendom (Stendal & Nordgarden, 2015, s. 73). Heskestad og Tofteland (2016) refererer til denne analysen i sin kritikk av forslaget fra regnskapslovutvalget. De argumenterer med at norsk regnskapslov baserer seg på en resultatorientert historisk kostmodell og at verdireguleringsmodellen bryter med grunnleggende prinsipper i norsk regnskapslov. Når det kommer til verdsettelse av varige driftsmidler, kan det skilles mellom driftseiendom og investeringseiendom. Heskestad og Tofteland (2016) poengterer også at det er få eller ingen studier som konkluderer med at virkelig verdi på driftseiendom øker regnskapets relevans, men at det finnes studier som støtter bruk av virkelig verdi på investeringseiendom. Selv om det er få funn knyttet til varige driftsmidler, er det flere studier som konkluderer med at virkelig verdi for finansielle eiendeler øker regnskapets relevans (Danbolt & Rees, 2008, s. 298).

Videre i sin kritikk anklager Heskestad og Tofteland (2016) regnskapslovsutvalget for å være naive i tankegangen knyttet til ledelsens hensikter ovenfor regnskapsbrukeren. Økt bruk av virkelig verdi vil gi muligheter til manipulering grunnet interessekonflikter og asymmetrisk informasjon. Som vi har sett av formålet til regnskapet, skal regnskapet redusere asymmetrisk informasjon, ikke legge til rette for mer støy i regnskapet. Basert på kjennskap til både internasjonale og nasjonale regnskapsskandaler, viser dette at enkelte vil utnytte seg av mulighetene til å føre brukerne av regnskapet bak lyset dersom det gir egen vinning.

4.11 Oppsummering

Dette kapittelet har gjennomgått regnskapsspråk i Norge. I hovedsak er det regnskapsloven og GRS som benyttes, mens større børsnoterte selskaper er pliktet til å benytte IFRS. Forenklet IFRS er mindre kompleks enn full IFRS og kan også benyttes. En av hovedforskjellene mellom GRS og IFRS er muligheten for å bruke virkelig verdi som vurderingsmetode. IFRS åpner opp

for betraktelig mer bruk av virkelig verdi enn norsk regnskapslov. Dette henger blant annet sammen med at norsk regnskapslovgivning følger en historisk-kost basert tilnærming. Denne tilnærmingen støtter forsiktighetsprinsippet, som står sterkt i norsk regnskapslovgivning. Kapitlet har også gjennomgått ulike metoder for vurdering av virkelig verdi. Videre har vi sett på virkelig verdi i forhold til kvalitetskravene pålitelighet og relevans. Det kan argumenteres for at virkelig verdi er mest relevant, ettersom det viser den faktiske verdien på eiendommen. Det må likevel nevnes at verdien ikke nødvendigvis er til å stole på, altså at påliteligheten kan svekkes ved bruk av virkelig verdi. Selv om begge kravene skal ivaretas, er det ikke til å legge skjul på at det eksisterer en form for bytteforhold. Deretter ble rskl. §5-8 gjennomgått, og vi har diskutert hvordan virkelig verdi skal innarbeides i norsk regnskapslov. Avslutningsvis ble det presentert kritikk til bruk av virkelig verdi med bakgrunn i tidligere forskning og teori.

5 Intervjurespons

Dette kapittelet vil inneholde responsen fra intervjuobjektene. Vi skal se på hva respondentene mener om bruk av virkelig verdi av eiendom, samt hvilke konsekvenser økt bruk av virkelig verdi av eiendom kan ha for de ulike brukerne av regnskapet. Vil endring gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon for brukere av regnskapet, og hvilke konsekvenser kan det føre til? Som forklart tidligere i oppgaven har våre respondenter bestått av banker og revisorer. Bankene representerer brukere av regnskapet, mens revisorene utarbeider regnskap og kontrollerer for å sørge for at regnskapet er uten vesentlige feil. Det er stilt ulike spørsmål til de to utvalgsgruppene. Dette kapittelet inneholder tabeller som oppsummerer funnene og vil ha blanke felt grunnet at ikke alle respondentene har svart på de samme spørsmålene.

5.1 Respondentene

Intervjurespondentene som har vært med i utvalget vil presenteres i dette avsnittet. De fleste respondentene ønsket å være anonyme og vi valgte derfor å anonymisere alle. Dette vil begrense hvor mange detaljer som kan gis om respondentene, deres arbeidsplass og bakgrunn. Funn fra intervjuene benyttes i analysen for å besvare oppgavens problemstilling.

Intervju	Dato	Varighet
Bank 1	23. februar 2022	40 min
Bank 2	7. mars 2022	30 min
Bank 3	4. mars 2022	40 min
Revisor 1	2. mars 2022	45 min
Revisor 2	22. mars 2022	30 min
Revisor 3	18. mars 2022	30 min
Revisor 4	23. februar 2022	30 min
Revisor 5	9. mars 2022	40 min

Tabell 1 Oversikt over intervjuer med dato og varighet.

Bankene som har deltatt i forskningen er en stor og to mindre banker som har hovedvekten av sine kunder på Sørlandet. Intervjuobjektene er ledere for bedriftsmarkedet i sine banker og har derfor bred erfaring og kunnskap om kredittprosessen og vurderinger som gjøres i banken.

Revisorene som har deltatt i intervjuprosessen er i hovedsak lokale partnere og ledere i de store revisjonsselskapene. Disse ble valgt ut med tanke på den faglige tyngden og erfaringen de innehar. Intervjuene ble gjennomført enten via telefon, teams eller som personintervju. Grunnet covid-19 og travle timeplaner for intervjurespondentene valgte vi å gi respondentene mulighet til å velge det som passet best for dem. Varigheten på intervjuene har vært mellom 30 og 60 minutter. Det å få både revisors og bankenes perspektiv har vært nyttig i denne prosessen og har gitt oss et mer nyansert perspektiv på problemstillingen. Det har vært nyttig å få bankenes perspektiv som bruker av regnskapet da bankene anses å være hovedbrukeren av norske finansregnskap. Revisorene har et annet perspektiv da de i større grad kjenner til den tekniske utarbeidelsen og kontrollen av regnskapet enn det bankene gjør.

5.2 Brukere av regnskapet

I tidligere kapitler har vi sett på viktigheten med å vite hvem brukeren av regnskapet er for å kunne gjøre informasjonen relevant. Hvem er egentlig brukerne av norske finansregnskap? Vi spurte fem revisorer om dette og fikk utfyllende svar. Flere av revisorene påpekte at dette varierer fra selskap til selskap og at det må skilles mellom små og store selskaper. Tre av revisorene utpekte bankene som hovedbrukeren av norske finansregnskap. Dette er i tråd med det vi tidligere har diskutert, at banker, eiere og offentlige myndigheter er tre hovedbrukere. Videre kan både kunder og leverandører defineres som bruker av regnskapet som trenger å vite om det er trygt å kjøpe eller selge noe på kreditt fra/til selskapet. En av revisorene kommer også med et eksempel på at selskaper ikke har noen andre brukere enn offentlige myndigheter og at det kan være flere slike selskaper i Norge.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Hvem er brukere av norske finansregnskap?
Revisor 1	Offentlige myndigheter, banker
Revisor 2	Varierer fra små og store selskaper
Revisor 3	Varierer fra selskap til selskap
Revisor 4	Eiere, banker, myndighetene
Revisor 5	Bank, eier, skattemyndighetene

Tabell 2 Brukere av norske finansregnskap

Revisor 3: *Se for deg et eget personlig investeringselskap som har én eier, ingen gjeld, ingen ansatte, ingen moms, ingenting stort sett. Bare noen investeringer og noen renter. Det er lite trolig at noen andre enn eieren har sett på regnskapet noen gang, men det sendes inn til Brønnøysundregisteret hvert år.*

Oppsummert er det mulig å si at bankene er primærbrukeren av norske finansregnskap. En av revisorene utvider bank-begrepet til å si långivere fordi dette ikke nødvendigvis trenger å være en bank. Deretter kommer eiere, leverandører og offentlige myndigheter. Dersom selskapet er et større, børsnotert selskap vil brukerperspektivet endre seg, og det blir aktuelt å inkludere investorer, analytikere og meglerhuset som bruker av regnskapet.

5.2.1 Banken som bruker av regnskapet

Felles for alle bankene vi intervjuet var at dette spørsmålet krevde omfattende svar. Bankene definerer seg selv som en aktiv bruker av regnskapet, og at regnskapet er en viktig del av lånesakene knyttet til kundene. De sier også at regnskapstall innhentes hvert år i tillegg til historikken for å vurdere kundeforholdene løpende. En av bankene spesifiserer at det er store forskjeller fra kunde til kunde og fra sak til sak og at det derfor er vanskelig å svare generelt på dette. På noen kunder gjennomfører man fullstendig gjennomgang av årsberetning, noter, resultat og balanse, mens på andre kunder henter man bare de enkle oppsettene fra proff.no. En av bankene spesifiserer også viktigheten i utfyllende noter, og hvilken betydning det har for om tallene virker troverdige. Oppsummert er det liten tvil om at bankene bruker regnskapene aktivt og at det i bunn og grunn handler om å vite om selskapene er kredittverdige og om de kan betjene et potensielt lån. Tabellen viser bankenes svar knyttet til regnskapets brukere.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Hvordan bruker banken regnskapet?
Bank 1	Årlig rating, kredittscore, lån
Bank 2	Ulikt fra kunde til kunde, men løpende og ved søknader
Bank 3	Dokumentere betjeningsevne, kredittscoring og ser på noter

Tabell 3 Hvordan bruker banken regnskapet?

Bank 3: *Hele tiden for oss, så handler det jo om selskapet er kredittverdigg eller ikke. Det er liksom hovedgrunnlaget å finne ut av. Da tenker jeg både på betjening og kan selskapet stille sikkerhet.*

5.3 Bankers bruk av virkelig verdi

Dette delkapittelet inneholder spørsmål knyttet til bankenes bruk av virkelig verdi i sine modeller og daglig oppfølging av kundene. Kapittelet vil gjennomgå svar på spørsmål knyttet til hvordan kredittvurderingen påvirkes av nedskrivning og reversering av nedskrivning i tillegg til hvordan bankene vurderer den virkelige verdien av eiendommene. Tabellen viser en oppsummering av bankenes svar på spørsmål knyttet til dette.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Bruker dere virkelig verdi av eiendom i deres modeller?	Vurderer dere selv verdien av eiendommen?	Har dere krav til kundene om ekstern takstmann?	Hvis alle regnskap verdsatte eiendom til virkelig verdi, ville banken innhentet egen informasjon likevel?
Bank 1	Ja, vi kan justere for virkelig verdi	Ja	Nei	Ja
Bank 2	Ja, kun i kredittvurderinga	Ja	Nei	Ja
Bank 3	Ja, gjerne fra en megler eller takstmann	Ja, men ønsker en second opinion fra takstmann eller megler	Ja	Ja

Tabell 4 Bankers bruk av virkelig verdi

Alle de tre bankene vi har snakket med bruker virkelig verdi i sin kundedialog, og felles for alle er at de selv beregner virkelig verdi av eiendom uavhengig av hva som er oppgitt i regnskapet. Basert på de bokførte verdiene vil det regnes ut en kredittscoring, eller kredittrating. Parallelt med denne prosessen gjennomfører de manuelle vurderinger i en kredittvurdering. Dette er fordi bankene ofte opplever at bokførte verdier ikke samsvarer med de beregningene de selv gjør. Bankene sier enstemmig ja til at de ville innhentet egen informasjon selv om regnskapet inneholdt virkelig verdi av eiendom. Dette begrunner de i at banken er forsiktige i sine estimater og at de ikke alltid vet hva som ligger til grunn for den eksterne vurderinga.

Bank 1: *Det kommer helt an på hva som er grunnlaget for den virkelige verdien som kunden har ført opp. Jeg tenker i noen grad og, at hvis en revisor bekrefter og signerer at han eller hun går god for disse verdiene så kan det hende at det ville være nok hvis vi kom til det en gang. Men igjen, hvis det er kunden selv som har beregnet denne verdien ... Men jeg tipper at kunden mange ganger treffer bedre enn banken, men det er fordi vi er så forsiktige.*

Bank 2: *Det er ikke det at vi ikke stoler på det, men vi som bank har nok en litt annen vurdering på hva som ligger til grunn for en sånn vurdering enn det megler og eier har. Vi vil ikke stole blindt på sånne vurderinger.*

Bank 3: *Det er noen vurderinger, for hva er virkelig verdi? Du kan godt i det ene øyeblikket ha balanseført til virkelig verdi og mene at det er rett fordi sånn og sånn. Men da er det jo det der fordi, hva er det for noe? Og da vil nok vi gjerne ha noen tanker ...*

Denne responsen fra banken som brukere av regnskap peker i retning av at det ikke er nødvendig at regnskapet inneholder virkelig verdi av eiendom. Samtidig mener alle bankene at dette ville gitt mer beslutningsrelevant informasjon for banken, og at det ville styrket kvaliteten på rapporteringen. Dette begrunnes i at jo mer relevant informasjon, jo bedre. Samtidig påpeker den ene banken kost-nytte perspektivet. Det vil alltid være en fordel for banken med mer informasjon, men det må gjøres en vurdering på om det bidrar til en «ulempe» for selskapene.

Bankene er enige i at dagens regelverk med nedskrivning er en fornuftig løsning. Dette har i hovedsak med å gjøre at bankene er veldig forsiktige. Dersom det er åpenbare feil, har en av bankene mulighet til å gjøre egne justeringer. En annen bank sier at de ikke har mulighet til å justere i sine modeller dersom bokførte verdier er feil. Det er derfor spesielt viktig at bokførte verdier gir et realistisk bilde. Samtidig erkjenner bankene at kundene kan straffes for akkurat dette, og at det kan føre til at et selskap virker mindre solid enn det kanskje er i realiteten. Dersom dette er tilfellet, kan det argumenteres for at dagens regnskapslovgivning ikke gir et riktig og pålitelig bilde på selskapets eiendeler.

Bank1: *Dersom et selskap kommer og har veldig dårlig egenkapital eller svak soliditet, så trenger ikke det være et problem for banken. Vi kan se gjennom det, og gjøre de justeringene som trengs. Men hvis man skal levere et anbud offentlig eller lignende, så kan det jo se dårligere ut enn det er. De type kunder gjør jo ikke alltid de vurderinger og justeringer som vi gjør.*

5.3.1 Kredittvurdering ved nedskrivning

Slik det er i dag, vil ikke kredittvurderingen påvirkes i stor grad av nedskrivning eller reversering av nedskrivning. Bankene presiserer at hovedfokuset er at de har en god vurdering på det som er pantsatt og som skal være bankens sikkerhet. Det som er interessant er hva eiendommen kan selges for, ikke nødvendigvis hva den bokførte verdien er. Samtidig sier alle bankene at de er forsiktige og at de heller ønsker lavere balanseførte verdier enn oppblåste verdier. Et annet perspektiv som kom frem gjennom et av intervjuene var relevansen med eiendommens alder eller hvor lenge den hadde vært i selskapets eie. Bankene er enige om at i de fleste tilfellene er den bokførte verdien for lav, men at dette spesielt gjelder i tilfeller der eiendommen har vært i selskapet lenge og at det ikke er en vanlig problemstilling på nyere eiendommer.

Bank 2: ... jeg vil si at det er en tendens ja. Hvis de har sittet lenge på en eiendom, de har vedlikeholdt og oppgradert litt over tid men allikevel kjørt avskrivninger og hatt en god reise på verdistigning så blir det ofte mismatch. Har du et nyere selskap eller det har nylig vært en transaksjon hvor eiendommen er tatt inn til kostpris så er jo ikke differansen så stor.

Bare en av tre banker har pr. i dag krav om ekstern takstmann for beregning av virkelig verdi. I nytt EU regelverk, Basel III, som trådte i kraft i Norge fra 01.01.2022 stilles det høyere krav til innvilgning og overvåking av lån (Finanstilsynet, 2021). For bankene innebærer dette at det blir krav om tredjepartsvurdering på verdi av eiendommen som er belånt eller pantsatt. Dette fører igjen til at bruk av takstmenn kanskje i større grad blir et krav, men et tydelig regelverk rundt dette er foreløpig ikke på plass. I tillegg påpeker en av bankene at de er kritiske til hvem takstmannen er grunnet at det er et lite marked her på Sørlandet.

Bank 2: Det gjør jo at vi i løpet av i år, og må sikkert bruke neste år også, på å gå ut og hente eksterne vurderinger på så og si alle næringseiendommene ... Så det er jo noe alle banker strever litt med nå. Vi, som jeg tror jeg tør å si, alle andre banker er ikke i mål på dette selv om kravet egentlig trådte i kraft fra nyttår.

5.4 Beregning av virkelig verdi av eiendom

Vi har i tidligere kapitler diskutert at virkelig verdi må kunne måles pålitelig for å kunne benyttes. Et relevant spørsmål blir da om det er mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i det norske markedet. Dersom det ikke er mulig å måle pålitelig, blir det for mye bruk av skjønn og unøyaktige estimater? Bankene er ikke helt samstemte når det gjelder dette spørsmålet, men alle er enige om at dette er utfordrende. Tabellen viser svarene fra revisorene og bankene oppsummert.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Det er påbudt med nedskrivning, men ikke tillatt med oppskrivning til virkelig verdi etter reglene i norsk regnskapslov, er dette fornuftig?	Er det mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i det norske markedet?	Hvilken metode for beregning av virkelig verdi av eiendom gir mest rettviseende bilde?
Bank 1	Ja, støtter forsiktighetsprinsippet	Nja, det er ofte diskusjon om hva som er virkelig verdi	Yield
Bank 2	Ja, men fører til mismatch	Nei, store geografiske variasjoner	Yield
Bank 3	Ja, en trygghet	Ja	Varierer fra eiendom til eiendom
Revisor 1	Ja, sånn må det være	Nei	
Revisor 2	Ja, støtter forsiktighetsprinsippet	Nei, vanskelig å måle pålitelig	
Revisor 3	Nja, det skaper asymmetri i regnskapet	Usikker, kan være vanskelig	
Revisor 4	Ja	Nei, for mye bruk av skjønn	
Revisor 5	Ja, men investeringseiendom er et unntak	Nei, det ville blitt gode tider for meglere	

Tabell 5 Beregning av eiendommens virkelige verdi

Bank 1: ... jeg synes det er vanskelig, og vi diskuterer dette hver uke: hva er virkelig verdi på eiendom? Kunden mener noe, så er det bokført til noe, så kan jeg mene noe, også har vi en kredittavdeling som er litt konservativ som sier: okay det høres høyt ut, hva begrunner du det med? Hver uke har vi disse diskusjonene, og da havner vi ofte ned på litt forsiktig.

Samtidig mener bank 3 at det norske markedet er forholdsvis oversiktlig, men at det er viktig at leseren har forståelse og evne til å gjøre egne vurderinger. Bank 2 mener at det er store geografiske variasjoner og mellom de ulike objektene, og at det derfor ikke er mulig å måle pålitelig. Bank 1 erkjenner at de som oftest er for konservative i sine beregninger. De opplever at når kunden selger eiendommen, vil de ofte få solgt for mer enn hva banken har lagt til grunn. Når det gjelder metode for beregning av virkelig verdi er det også diskusjoner om hva som gir mest rettviseende bilde. Bank 1 mener at bruk av yield i de fleste tilfeller er den metoden som treffer best, men at det kan variere fra situasjon til situasjon. Bank 2 sier at det er omsetningsverdi som er mest presist, men at yield også gir et troverdig bilde og at det er den som er mest anvendt. Bank 3 mener at det ikke er noen fast metode som er rett i alle tilfeller og at det derfor ikke er en metode som er bedre enn en annen.

Oppsummert er det mulig å si at det er store variasjoner basert på geografi og type bygg. Dette fører til kompliserte beregninger og krever bruk av skjønn. Uansett hvilken metode som benyttes, vil det være rom for en feilmargin, men bruk av yield er det som er mest anvendt blant både banker og takstmenn. Det er derfor denne metoden som i størst grad gir et rettviseende bilde på eiendommens virkelige verdi. Når det kommer til det norske markedet er spennet for stort til at man kan måle virkelig verdi av eiendom pålitelig. Samtidig er det flere steder i Norge velfungerende markeder med tilstrekkelig antall transaksjoner som gjør at verdien kan måles pålitelig. Det blir allikevel en diskusjon mellom banken, kunden og takstmann.

Bank 2: Det skjer mye spennende nå, spesielt med de to tingene jeg nevnte. Nye regler for banker der vi må innhente verdivurderinger, og nytt standardbankregime som har enda sterkere fokus på belåningsgrad på eiendom, og hvor mye kapital bankene må holde bak hver utlånskroner. Dette gjør jo at det med verdivurdering av eiendom blir enda viktigere fremover. At norske banker har et riktig bilde av hva de finansierer.

5.5 GRS vs. IFRS

Dette delkapittelet ser på responsen knyttet til forskjeller mellom GRS og IFRS. Tidligere forskning har vist at regnskapsspråket kan ha innvirkning på lånevilkår i bankene. Både Christensen & Nikolaev (2009) og Dietrich et al. (2000) har funnet at selskaper har endret regnskapsspråk for å synliggjøre verdier som øker egenkapitalen. Dette vil igjen legge grunnlag for forhandling om lånevilkår eller å få finansiering. Dette er det motsatte av hva våre respondenter sier. Grunnen til dette kan være at de har liten kjennskap og erfaring med selskaper som har endret regnskapsspråk.

5.5.1 Bankens perspektiv

Bankene i vårt utvalg har lite eller ingen erfaring med selskaper som rapporterer etter IFRS. De opplever at det er i hovedsak eiendomsselskaper som benytter seg av IFRS. Bankene skiller ikke på om kundene benytter GRS eller IFRS. Det gjentakende svaret er at bankene justerer for mer- eller mindre verdi av eiendom fordi det er relativt enkelt for banken å avdekke. Det samme gjelder leasingforpliktelser som ikke er ført i balansen. Disse inkluderes av banken. Regnskapsspråk vil ikke ha noe å si for kreditt, rente, rådgivning eller andre vilkår, men bank 3 presiserer at struktur alltid er positivt. Dette er i strid med funn fra tidligere forskning fra Knutsen og Chen (2020). De fant at finansieringsmuligheter og lånevilkår var utløsende faktorer for at selskaper byttet regnskapsspråk. Selv om bankene sier at regnskapsspråket ikke har betydning for vilkårene, viser det seg at det ikke nødvendigvis stemmer i praksis. Basert på funn fra Knutsen og Chen (2020) kan det sies at bankene gir insentiver til å rapportere etter forenklet IFRS fordi det gir mer beslutningsrelevant informasjon for banken.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Har du erfaring med selskaper som rapporterer etter IFRS?	Skiller dere mellom kunder som bruker GRS og IFRS?	Har regnskapsspråket noe å si for lånesøknaden?	Vil bruk av virkelig verdi på eiendom påvirke bankens bruk av regnskapet og vurdering av lånevilkår?
Bank 1	Nei, men modellene er klare for det	Nei	Nei, vi gjør mange justeringer og ser helheten	Vi justerer slik at kundene ikke straffes
Bank 2	Ja, litt	Nei	Nei, men scoringsmodellene påvirkes	Ville gitt mer korrekt risikoprofil, spesielt eiendom
Bank 3	Ja, men begrenset	Nei	Tja, struktur er alltid positivt	Regnskapet påvirker nedbetalingstid og rente

Tabell 6 Forskjell mellom IFRS og GRS

5.5.2 Revisors perspektiv

De færreste av revisorene har bred erfaring når det kommer til selskaper som rapporterer etter IFRS eller forenklet IFRS. Årsakene til at få selskaper velger IFRS mener revisorene er grunnet for omfattende notekrav, at internasjonal sammenlignbarhet ikke er viktig for de fleste og at de vi har snakket med ikke reviderer børsnoterte selskaper. De selskapene som benytter IFRS eller forenklet IFRS er i hovedsak enten konsern eller eiendomsselskaper som ønsker å vise virkelig verdi av eiendommene sine. Gjentakende er begrunnelsen om at investeringseiendom kan vises til virkelig verdi ved IFRS og forenklet IFRS. To av revisorene mener også at selskaper unngår så langt det lar seg gjøre å rapportere etter IFRS fordi det er mer omfattende rapportering. Samtidig som det er mer omfattende rapportering, påpeker en av revisorene at det er færre som bruker IFRS og forenklet IFRS enn det man forutså for noen år siden. Funn fra Knutsen og Chen (2020) peker på innvirkningen revisor og regnskapsfører har for valg av regnskapsspråk. Når revisor og regnskapsfører ikke har tilstrekkelig kunnskap om IFRS eller forenklet IFRS vil dette påvirke selskapenes valg av regnskapsspråk.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Har du erfaring med selskaper som bruker virkelig verdi for vurdering av eiendom?	Opplever du at det er mange som velger IFRS?	Hvilke faktorer kan bidra til å forklare hvorfor selskaper velger å bruke virkelig verdi av eiendom?
Revisor 1	Ja	Nei	Få frem reell egenkapital
Revisor 2	Ja, har vært borti det	Nei	Finansiering, vise reelle verdier
Revisor 3	Ja	Nei, kun fordi de pålegges det	Finansiering
Revisor 4	Ja	Ikke hvis de kan unngå det	Få frem underliggende verdiskapning
Revisor 5	Ja, men begrenset	Nei	Få opp reell verdi for banken eller øke utbyttegrunnlag

Tabell 7 Bruk av virkelig verdi for eiendom og IFRS

5.5.2.1 Virkelig verdi av eiendom

Alle revisorene har hatt erfaring med selskaper som bruker virkelig verdi for vurdering av eiendom. Revisorene er samstemte når det gjelder årsaker til at selskaper velger dette. Det er i hovedsak noen få faktorer som kan forklare hvorfor et selskap velger å benytte virkelig verdi av eiendom. Finansiering er av de viktigste faktorene i tillegg til oppjustering av egenkapital og utbyttegrunnlag.

5.5.2.2 Kontrollformål vs. Beslutningsformål

Revisorene er samstemte og mener at både kontrollformålet og beslutningsformålet kan ivaretas innenfor samme regelverk. En av revisorene poengterer at påliteligheten i tallene er det viktigste og at tilleggsinformasjon i noter bør gi beslutningsnyttig informasjon. En annen presiserer at dette er særlig relevant for utleieeiendommer. En tredje presiserer at fokuset på brukerperspektivet gjør det mulig å kombinere disse formålene i samme regelverk. En fjerde revisor påpeker viktigheten med å presisere prinsippene som ligger til grunn for at informasjonen skal oppleves som pålitelig.

5.5.2.3 Regnskapets informasjonsverdi

Regnskapets informasjonsverdi har vi diskutert i kapittel tre og sett at informasjonsverdi er tett knyttet til regnskapskvalitet. Felles for responsen fra alle revisorene var at noteopplysninger er viktige når det kommer til å øke informasjonsverdien. Alle er enige i at tallene i seg selv i hovedsak er standardiserte og at det derfor er avgjørende at notene inneholder informasjon som gir pålitelig informasjon. En av revisorene spesifiserer at et regnskap har høy informasjonsverdi når brukeren kan forstå verdiskapningen og risikoforholdene i selskapet. En annen revisor poengterer at mange av de små selskapene nøyer seg med minimumskravene slik at de er innenfor loven på billigst og enklest mulig måte. Dette er grunnet at de kanskje ikke har så mange brukere av regnskapet.

Revisor 2: *Så det koker egentlig ned til hva slags tilleggsinformasjon som gis, og da først og fremst i noter. Hvis selskapene klarer å være pedagogiske og forklare de tingene som måtte ligge i regnskapet gjennom notene, så tror jeg det er det viktigste for å si at regnskapet har høy informasjonsverdi*

5.5.2.4 Nedskrivning

Etter dagens norske regnskapslov er det påbudt med nedskrivning, men ikke tillatt med oppskrivning til virkelig verdi. Vi spurte revisorene hva de tenker om denne løsningen. Revisorene er stort sett samstemte om at de er tilhengere av historisk kost og at dette er i tråd med forsiktighetsprinsippet. Tre av revisorene mener at slik må det være, mens en fjerde mener at nedskrivning bryter med historisk kost. I og med at historisk kost tar for seg anskaffelseskosten og avskriver over tid, mener vedkommende at nedskrivning skaper asymmetri i regnskapet. En av revisorene stiller også spørsmål om det egentlig er eiendommene

i seg selv eller tomten som bør skrives opp og begrunner det med at beliggenhet er knapp faktor. Han refererer i denne sammenheng til investoren Mark Twain som sa: «Buy land, they dont produce that anymore» (RealtyMogul, 2022).

Revisor 3: ... så det skaper jo en asymmetri, men hvis man tenker på et rent historisk kost regnskap så skulle vi jo heller ikke ha nedskrevet, vi skulle bare ha vist hva det faktisk kostet og målt regnskapet utfra den faktiske avkastningen på investeringen.

5.7 Internasjonal sammenlignbarhet

Det er delte meninger når det gjelder om norske regnskap er sammenlignbare med internasjonale selskap i dag. To av revisorene mener at det ikke kan sammenlignes grunnet at det er ulike prinsipper som ligger til grunn for rapporteringen. De tre andre sier samtidig at det er små justeringer som skal til dersom man må omarbeide fra GRS til IFRS. En revisor spesifiserer at for de små, enkle selskapene er det svært små forskjeller, men at jo mer komplekse selskaper, jo større forskjeller. En annen mener at det er forutsetningene som ligger til grunn som er avgjørende for hvor sammenlignbare regnskapene blir.

Revisor 2: Ta for eksempel Belgia, Nederland, Danmark, de har jo alle sine egne regler for de små selskapene, og de er jo til forveksling like de vi har i Norge. Det som kanskje er den aller viktigste saken for at det blir likt, er at disse regnskapene de lages under en forutsetning om at det er historisk kost som skal ligge til grunn.

Alle revisorene er enige om at internasjonal sammenlignbarhet ikke er viktig for de fleste, men at det finnes unntak. Unntakene omfatter de selskapene som har internasjonale interesser i form av interessenter eller at de skal hente finansiering. Et annet unntak er selskaper i vekst som ønsker å tiltrekke seg internasjonale eiere. Basert på responsen vi har fått, er det heller ikke viktig med internasjonal sammenlignbarhet for foretakene. Det er kun en av revisorene som mener at dette er viktig. Vedkommende begrunner dette i en stadig mer integrert verden og at skillene mellom land gradvis viskes ut og påpeker at det er spesielt de store selskapene som er internasjonalt eksponert eller ønsker å bli det. Samtidig mener flere av revisorene at implementering av IFRS i norsk regnskapslov vil kreve mer av regnskapets brukere og dermed risikeres det mindre fokus på brukeren.

5.6 Virkelig verdi av eiendom for revisor

Dette delkapitlet tar for seg oppgavens problemstilling og spørsmål knyttet direkte mot virkelig verdi av eiendom. Intervjuobjektene har svart på spørsmål om hvilke konsekvenser en endring av norsk regnskapslov kan ha. De har tatt for seg både positive og negative følger av en endring og gitt sin mening basert på erfaringen de har fra praksis.

5.6.1 Konsekvenser

Det er flere negative og positive konsekvenser dersom man benytter virkelig verdi av eiendom i regnskapene. En av revisorene presiserer at det allerede er mulig å bruke virkelig verdi ved å velge forenklet IFRS. Som vi allerede har sett, er det få som velger dette. Forenklet IFRS krever en mer omfattende konvertering av regnskapet enn kun justering av eiendom til virkelig verdi. Hvis det innføres bruk av virkelig verdi i norsk regnskapslovgivning vil avviket mellom GRS og IFRS «lukkes», og en kilde til usikkerhet fjernes når regelverket er enhetlig, sier en av revisorene. Flere argumenterer også for at det forhåpentligvis vil bli et mer riktig bilde på verdiene. Det vil allikevel bli brukt skjønn og estimer i større grad, og det kan være vanskelig å sette en virkelig verdi. Ved kostpris har man et utgangspunkt å forholde seg til, noe en av revisorene mener er en klar fordel. I tillegg vil det skapes en kostnad for selskapene ved å verdsette eiendommene og en av revisorene poengterer at det mest sannsynlig ville blitt gode tider for næringsmeglerne. Kostnaden er en viktig faktor og som gjør at det blir en avveining mellom kost/nytte. En av revisorene mener det er viktig å skille ut investeringseiendom som vedkommende ser på som mest relevant for bruk av virkelig verdi.

Revisor 5: *Jo lengere tiden går med de skattereglene man har, der man kjøper og selger selskaper og ikke eiendommer, så får man ikke oppregulert verdiene. Da begynner jo regnskapet å bli mindre og mindre relevant egentlig, i forhold til reell situasjon, og det er jo en utfordring i forhold til bank og finansiering.*

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Hvilke negative konsekvenser vil en endring ha?	Ville det blitt vanskelig for revisor å etterprøve den virkelige verdien?	Vil økt bruk av virkelig verdi føre til økt manipulasjon av regnskapet?	Vil virkelig verdi av eiendom gi mer beslutningsrelevant informasjon for brukerne av regnskapet?
Revisor 1	Mer bruk av estimater og skjønn	Nei, det gjøres i dag ved selskaper som benytter IFRS	Ja, det er lett å gjemme seg bak skjønn	Ja, men prinsipper må beskrives
Revisor 2	Vanskelig å verdsette eiendom	Ja, sammenlignet med historisk kost	Nei, men det introduserer en ny mulighet for manipulering	Ja, men i hovedsak på større selskaper
Revisor 3	Forskjellige regnskaps-språk skaper usikkerhet	Det er merarbeid, men det går ved f. eks bruk av takst	Ja, det blir i alle fall ikke mindre	Ja, først og fremst investeringseiendom
Revisor 4	Kostnadskrevende og ressurskrevende	Nei, kan benytte takst, men vurderes fra case til case	Nja, risikoen vil kanskje øke	Ja, få frem verdiskapningen i selskapet
Revisor 5	Lite relevant på driftseiendom	Nei, men det ville blitt gode tider for meglere	Ja, mulighetene blir åpenbart større	Ja, men kommer an på brukeren og utforming av regelverk

Tabell 8 Konsekvenser ved bruk av virkelig verdi for eiendom

5.6.1.1 Etterprøve virkelig verdi

Revisjonen ville også blitt påvirket av en endring i norsk regnskapslov. Noe av det mest utfordrende ville være estimatusikkerheten og bruk av eksperter. Det er flere av revisorene som stiller spørsmål ved at revisor skal vurdere en ekstern meglers vurdering av en eiendom. At revisor blir ansvarliggjort for en eiendomsverdi stiller flere spørsmål ved, og en av revisorene påpeker at det er store variasjoner avhengig av hvilken takstmann som benyttes. I tillegg er det sannsynlig at man blir konservativ i måling av virkelig verdi når man er ansvarlig for den. Disse holdningene er i tråd med revisorloven som krever særlig skepsis fra revisor knyttet til virkelig verdimåling (Finansdepartementet, 2020). Denne tankegangen er det samme som responsen vi fikk fra bankene, der vi så at alle bankene er konservative sammenlignet med megler eller selskapet selv. Bankene uttrykket også at det var viktig å vite hvem megleren var og kjenne til metodene som ble benyttet. Dette er i tråd med forskningen til Bønes og Johansen (2019) som fant at det kunne være store variasjoner i verdsettelse av næringseiendom.

Revisor 4: *En kan jo bare innhente ti takster også velger man den beste hvert år. Alle som har hatt inne en takstmann for eiendom, vet at det fort kan skille en 20-30%.*

Revisor 5: *Er revisor og regnskapsfører de rette til å måle verdien på ting? Når du blir ansvarliggjort for verdien så vil man uansett ha et litt konservativt syn på verdien, så jeg tror det er bedre at andre tolker den informasjonen og gjør det om til verdier. Vi skal ha pålitelig informasjon.*

Revisorene påpeker også viktigheten ved at prinsipper og metoder blir beskrevet. En revisor mener også at det bør være et notekrav knyttet til eiendommen, og at denne bør vise både historisk kost og virkelig verdi, samt verdsettelsesmodellen. Det viktigste, men også mest utfordrende vil være at revisor skal påse at det er reelt grunnlag for verdien som vises i balansen.

5.6.1.2 Regnskapsmanipulasjon

De fleste revisorene viste bekymring når det kom til risiko for økt regnskapsmanipulasjon. Alle mente at dersom norsk regnskapslov tillater virkelig verdi av eiendom, vil det føre til økt mulighet for regnskapsmanipulasjon. En av revisorene påpeker at det kan være vanskelig å sette en virkelig verdi, og at det derfor er lett å «gjemme seg bak» skjønn hvis man bommer på verdien. En annen mener at mulighetene økes, men at det ikke nødvendigvis betyr at det hadde ført til økt manipulasjon. Dette begrunnes med at dagens lovgivning også gir muligheter til regnskapsmanipulasjon, men at den normale regnskapsprodusenten ønsker å vise et riktig regnskap. Selv om mulighetene økes, betyr det derfor ikke at det blir en økning i manipulasjon av regnskapet.

5.6.1.3 Beslutningsrelevant informasjon

Vi har spurt revisorene om de mener virkelig verdi av eiendom gir mer beslutningsrelevant informasjon for brukerne av regnskapet. Revisorene er samstemte på dette området og mener det vil være fordelaktig for brukerne. Samtidig understreker flere av de viktigheten av å vite hvem som er brukeren og hva slags selskap det er snakk om. To av revisorene setter en forutsetning om at dette gjelder investeringseiendom. En tredje poengterer dessuten at for noen selskaper kan det være nyttig med regnskap som reflekterer virkelig verdi, men stiller spørsmål ved om det bør være pliktig eller en mulighet etter norsk regnskapslov. En fjerde revisor presiserer at det uansett er viktig å beskrive hvilke prinsipper som benyttes og hva som er lagt til grunn for verdien som er satt.

5.7 Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?

Dette delkapittelet presenterer bankers og revisors respons på problemstillingen i oppgaven. Vi har spurt om de mener at norsk regnskapslov bør tillate virkelig verdi av eiendom. Responsen deles opp i to underkapitler for å belyse forskjellene mellom banken som bruker av regnskapet og revisor som produsent av regnskapet. Tabellen under oppsummerer respondentenes svar.

Intervjuobjekt/Spørsmål	Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?
Bank 1	Ja, gitt krav og kontroll
Bank 2	Ja
Bank 3	Ja
Revisor 1	Ser ikke behovet grunnet forenklet IFRS
Revisor 2	Ser lite behov grunnet forenklet IFRS, men er åpen for det
Revisor 3	Ja, men kun for investeringseiendom
Revisor 4	Ja
Revisor 5	Ja, men kun for investeringseiendom

Tabell 9 Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?

5.7.1 Bankens perspektiv

Selv om de ville gjort egne vurderinger av eiendommenes verdi, mener alle bankene at bruk av virkelig verdi av eiendom i norsk regnskapslov vil gi økt beslutningsrelevant informasjon for banken. De presiserer at dette forutsetter at det er en god måte å gjøre dette på og at det er krav om dokumentasjon av verdsettelsesmetode. Det ville vært betryggende for banken om de kommer frem til en verdi som ligner på verdien en tredjepart har kommet frem til eller som er godkjent av en revisor. I dagens regelverk med historisk kost, opplever bankene at de får en verdi og at historisk kost er noe helt annet. Det er utfordrende når de vet at en av de åpenbart er feil fordi de skiller så mye, men de må bare stole på en av dem. Bankene oppsummerer med at det hadde vært til hjelp om norsk regnskapslov tillot virkelig verdi av eiendom.

5.7.2 Revisors perspektiv

Revisorene er i større grad usikre på om det bør tillates. En av revisorene svarer klart ja, men at det kun gjelder investeringseiendom. En annen er enig i at det bør begrenses til investeringseiendom og utleieeiendom, og presiserer at det ikke er behov for å skrive opp produksjonslokaler. Tre av revisorene ser ikke behov for en endring av norsk regnskapslov når alle selskaper har mulighet til å benytte seg av forenklet IFRS. Oppsummert er revisorene i større grad negative til at norsk regnskapslov bør tillate virkelig verdi av eiendom og begrenser behovet til å gjelde investeringseiendom.

5.8 Oppsummering

I dette kapitlet har vi gjennomgått intervjuresponsen vi har fått fra respondentene våre. Vi har stilt ulike spørsmål til bankene og revisorene da de har ulike perspektiver på regnskapet. Begge gruppene definerer banken som en viktig bruker av regnskapet og at det er viktig å ha pålitelige tall i regnskapet. Bankene bruker virkelig verdi i sine egne modeller og beregninger og sett fra bankens side, ville det vært positivt om regnskapet inneholdt virkelig verdi av eiendom. På den måten hadde de blitt betrygget dersom deres beregning hadde vært lik verdien som har vært gjennom en takstmann og deretter en revisor. Revisorene på sin side er litt mer tilbakeholdene og vi fikk ikke et entydig svar. Det er gjentakende at investeringseiendom skiller seg ut, og at virkelig verdi ikke er like relevant for andre typer eiendommer. Videre er begge gruppene klare på at det vil medføre økte kostnader for selskapene dersom virkelig verdi av eiendom benyttes. Det bør derfor ikke være et krav, men en mulighet dersom norsk regnskapslov skal tillate virkelig verdi av eiendom.

6 Analyse

Dette kapitlet inneholder en analyse med funn fra intervjuene sett i sammenheng med teorien som er gjennomgått i de foregående kapitlene. For å svare på oppgavens problemstilling, er analysen delt i to deler basert på de ulike forskningsspørsmålene. Som definert i kapittel en, er forskningsspørsmålene som følger: 1. Vil endring av norsk regnskapslov gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon? 2. Hvilke negative konsekvenser vil endring av norsk regnskapslov ha? Tabellen nedenfor oppsummerer de viktigste nøkkelfunnene fra intervjuene som ble presentert i forrige kapittel.

6.1 Vil endring av norsk regnskapslov gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon?

For å skille begrepene i forskningsspørsmålet, deles dette kapitlet i to underkapitler. Den første delen knytter problemstillingen mot begrepet regnskapskvalitet. Den andre delen knyttes mot begrepet beslutningsrelevant informasjon. Dette er for å tydeliggjøre at det finnes forskjeller mellom begrepenes betydning selv om begge er tett knyttet til regnskapets formål.

6.1.1 Regnskapskvalitet

Regnskapskvalitet må sees i sammenheng med regnskapets formål. Dersom regnskapet oppnår sitt formål, kan det sies å ha høy kvalitet (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017). Et viktig formål med regnskapet er at det skal gi et riktig bilde på bedriftens økonomiske situasjon. Dette er avgjørende for at brukerne skal kunne ta valg basert på korrekt regnskapsinformasjon, og det er derfor viktig at regnskapet har høy informasjonsverdi. Dette er ikke bare viktig for regnskapsbrukeren, men også for selve markedet og samfunnet. Som Langli (2005) peker på, kan usikkerhet knyttet til regnskapet føre til redusert verdiskapning og høyere kapitalkostnad. Regnskapskvaliteten svekkes ved støy i regnskapet, og dagens regelverk fører til at verdier i balansen potensielt er sterkt undervurdert. Dette er med på å svekke regnskapskvaliteten. Dagens regelverk åpner for mulighet til å vise virkelige verdi av eiendom, kun ved å endre regnskapsspråk til IFRS eller benytte forenklet IFRS.

Når det kommer til begrepet informasjonsverdi, er flere av revisorene tydelige på at dette er tett knyttet til notene. Noteopplysningene skal være med på å forklare hva som ligger bak tallene i regnskapet og gi brukeren forståelse for selskapets verdiskapning. Dette er også i tråd med det vi har sett i teorien om at informasjonsverdi og regnskapskvalitet er tett knyttet sammen. Basert

på dette er det mulig å støtte konklusjonen til Heskestad og Tofteland (2016) om at man bør avgrense informasjon om virkelig verdi til notene. Dette taler for at endring ikke er nødvendig fordi selskapene som ønsker å vise virkelige verdier av sin eiendom har muligheten til det i dagens regelverk. Vi har allikevel sett at det i praksis ikke er så enkelt.

Et av argumentene for at virkelige verdier skal vises, er internasjonal sammenlignbarhet. Det kommer frem via våre intervjuer og tidligere forskning (Johansen & Ågedal, 2020) at internasjonal sammenlignbarhet ikke er viktig for de fleste norske selskapene. Det vil derfor være lite hensiktsmessig å omlegge regnskapsspråk kun for å vise de virkelige verdiene i selskapet. For selskapene vil det derfor ikke gi økt regnskapskvalitet å benytte det internasjonale regelverket. Alle revisorene vi har intervjuet er enige i dette, og poengterer at det vil være dyrt for selskapene å utarbeide regnskapet etter IFRS regelverket fordi det er mer omfattende rapportering. To av revisorene går så langt som å si at selskaper unngår, så langt det lar seg gjøre, å rapportere etter IFRS grunnet omfang og kostnader.

Basert på intervjuene med både banker og revisorer kom det frem at bruk av IFRS og forenklet IFRS er lite utbredt i Norge i dag. Dette betyr at virkelig verdi blir lite benyttet fordi norsk regnskapslovgivning i liten grad tillater bruk av virkelig verdi. Det er kun regnskapsloven §§5-8 og 5-9 som åpner for bruk av virkelig verdi i dag. Årsaken til at IFRS er lite benyttet kan være at en omlegging av regnskapsspråk er både tidkrevende og kostbart for selskapene. Tidligere forskning viser til at det er lite kunnskap om forenklet IFRS blant regnskapsførere, og at dette er en medvirkende årsak til at forenklet IFRS ikke benyttes (Knutsen & Chen, 2020). I og med at IFRS er et mer komplisert regelverk som er ukjent for mange, vil dette føre til mer kostnader, som igjen viser at omlegging av regnskapsspråk er lite hensiktsmessig (Falck, 2021). Dette viser at omlegging av regnskapsspråk i praksis ikke er et alternativ for de fleste, og taler for at norsk regnskapslov bør endres.

Intervjuresponsen fra banker og revisorer i denne forskningen, viser at selskapene som benytter IFRS er enten del av et konsern eller et eiendomsselskap som ønsker å vise virkelig verdi av sine eiendommer. Bankene i vårt utvalg sier at regnskapsspråk ikke har noe å si for lånevilkår eller finansiering, men forskning fra Knutsen og Chen (2020) finner det motsatte i sin forskning. Dette trekker i retning av at norsk regnskapslov bør tillate virkelig verdi av eiendom fordi det gir et mer realistisk bilde på selskapets eiendeler. Dette vil igjen gi økt regnskapsverdi til brukerne. Samtidig argumenterer Heskestad og Tofteland (2016) tydelig med at det er tilnærmet

umulig å finne forskning som viser at bruk av virkelig verdi på ikke-finansielle eiendeler øker regnskapets verdirelevans. Unntaket viser seg å være investeringseiendom, noe som støtter opp om intervjuresponsen vi har fått.

To av revisorene er tydelig på at det bør være et skille på investeringseiendom og eiendom til varig eie og bruk. Begrunnelsen for dette er at investeringseiendom er ervervet for å skape inntekter eller verdistigning i selskapet. Det er altså selve eiendommen som gir verdi og som kan selges videre. Dersom regnskapet ikke viser et reelt bilde på eiendommens verdi, vil dette bety at det blir vanskelig for brukeren av regnskapet å forstå reell verdiskapning i selskapet. Det vil derfor gi økt regnskapskvalitet ved å vise virkelig verdi av investeringseiendom. Sammenlignet med produksjonslokale eller driftseiendom, skal disse typer eiendom ikke selges. Eiendommene i seg selv er ikke verdien, men kun en fasilitet for verdiskapning i selskapet. En slik type eiendom kan ha stor verdi for et selskap, men tilnærmet ingen verdi for et annet. Derfor vil virkelig verdi av investeringseiendom være mer relevant for brukeren av regnskapet enn driftseiendom.

6.1.2 Beslutningsrelevant informasjon

For at regnskapet skal kunne gi beslutningsrelevant informasjon, er det nødvendig å definere hvem som er brukerne av regnskapet. Primærbrukeren av norske finansregnskap er bankene, og fokuset i dette delkapittelet vil være på bankenes informasjonsbehov. For at en endring av regnskapsloven skal være hensiktsmessig, bør endringen gi mer beslutningsrelevant informasjon for bankene. Grunnlaget for analysen er intervjuene med bankene, sett i sammenheng med teorien vi har gjennomgått i tidligere kapitler.

Bankene benytter regnskapstall i forbindelse med kredittvurderingen. Som Plenborg og Kinserdal (2021) forklarer, består kredittvurderingen av en automatisert scoring i tillegg til en analyse. Basert på dette, får bankene grunnlag til å innvilge eller gi avslag på for eksempel et kundeforhold eller en lånesøknad. I og med at kredittscoringen ofte er automatisert, er det enda viktigere at tallene i regnskapet er pålitelig slik at scoringen er nyttig for banken. Dersom regnskapstallene i utgangspunktet ikke gir et pålitelig bilde på selskapet, vil beslutningsrelevant informasjon av kredittscoringen være lav. En av bankene presiserer viktigheten av korrekte regnskapstall, da de ikke har mulighet til å justere modellene sine dersom de bokførte verdiene er feil sammenlignet med realiteten. Basert på intervjuresponsen fra bankene kommer det klart

frem at alle bankene bruker virkelig verdi i sine vurderinger. Bankene sier at i de aller fleste tilfeller gjør egne vurderinger fordi de bokførte verdiene ofte er feil. Det er i hovedsak når det kommer til eiendom at det vises store forskjeller mellom bokført og virkelig verdi. Dette taler i retning for at norsk regnskapslov bør tillate bruk av virkelig verdi for eiendom fordi det vil gi økt beslutningsrelevant informasjon for banken som bruker av regnskapet.

På den annen side sier alle bankene at de ville gjort sine egne vurderinger av virkelig verdi selv om regnskapet inneholdt virkelig verdi. Samtidig presiserer bankene at de er konservative i sine beregninger og at hovedfokuset er at banken skal ha tilstrekkelig sikkerhet i eiendommen. En av bankene påpekte at problemstillingen med for lav bokført verdi av eiendom hovedsakelig gjelder eldre eiendom som har vært i selskapet over lengere tid. Med nye eiendommer er ikke problemstillingen like aktuell som med de eldre eiendommene som har hatt stor verdistigning de siste årene. Det er altså ikke et stort problem for bankene at regnskapet ikke inneholder virkelig verdi av eiendom fordi de gjør vurderingen selv. Dette er i tråd med tidligere forskning av både Håland & Ramberg (2021) og Butveid & Utheim (2021) som fant at bankene i stor grad gjør en helhetsvurdering av kundene. De benytter også ikke-finansiell informasjon i kredittvurderingene, og regnskapstall legger kun grunnlaget for vurderingen. Dette taler i retning av at det ikke er nødvendig å bruke virkelig verdi for eiendom i regnskapet fordi bankene gjør en helhetsvurdering.

Fra 01.01.2022 kom det nye EU-krav som bankene må følge, tidligere omtalt som Basel III. Kravene knytter seg til strengere krav til innvilgning av lån. Dette gjør at bankene i fremtiden er pålagt å innhente tredjepartsvurdering på eiendommer (Finanstilsynet, 2021). Målsetningen med Basel III er å sørge for sammenlignbarhet mellom bankene, og redusere bruk av interne modeller (BIS, 2017). Alle bankene vi snakket med benytter virkelig verdi av eiendom i sine vurderinger, men dette er i den interne kredittvurderingen. Et par av bankene presiserte at kredittscoringen ikke kan overstyres og at regnskapsinformasjonen er den eneste inputen. Selv om bankene blir pålagt å innhente tredjepartsvurderinger, vil det derfor være positivt for bankene at regnskapet inneholder virkelig verdi av eiendommene. På denne måten vil de kunne sammenligne verdien de innhenter med regnskapet de har mottatt, og få et mer pålitelig beslutningsgrunnlag. Dersom regnskapet ikke inneholder virkelig verdi av eiendom kan dette føre til at selskapene får dårligere kredittscoring som gir dårligere helhetsvurdering og dermed kan gi dårligere lånevilkår og finansieringsmuligheter. Når bankene i mindre grad tillates å gjøre interne justeringer og vurderinger, er det mulig å si at Baselkravene tvinger frem økt bruk

av virkelig verdi i regnskapet. Regnskapsinformasjonen blir viktigere, og bankene ønsker så mye relevant informasjon som mulig fra regnskapet.

En av bankene poengterer utfordringen rundt regelverket og sier at de færreste bankene er i mål med arbeidet rundt dette. De nye kravene kan for eksempel innebære at bankene må innhente en takst på eiendommene de pantsetter. Før det nye regelverket ble iverksatt, var det kun en av bankene som hadde krav om ekstern takst fra kundene sine. Både bankene og enkelte revisorer stiller seg kritiske til hvem næringsmegleren er, og at det kan være store variasjoner fra megler til megler. Tidligere forskning støtter opp under denne skepsisen. Funn fra Bønes og Johansen (2019) fant at variasjonen i verdsettelse kan ha store variasjoner basert på skjønn. Dette begrunnes blant annet med at megler og takstmann ønsker fornøyde kunder, og at de strekker seg i retningen kunden ønsker. Dersom taksten som blir gjort ikke er pålitelig, vil det ikke gi bankene økt beslutningsrelevant informasjon at regnskapet inneholder virkelig verdi av eiendom. Dette forsterker igjen argumentasjonen for at norsk regnskapslov ikke bør endres.

Dersom lovforslaget NOU 2015:10 godtas, vil det innebære at regnskapslovens §5-8 åpner for virkelig verdi for eiendom. Dette inkluderer også at det blir tillatt med oppskrivning til virkelig verdi, og ikke kun nedskrivning slik dagens lovverk krever. Bankene er tydelige på at de er bekymret for oppblåste verdier i balansen og at de selv vil gjøre beregningene. De mener også at dagens ordning med krav om nedskrivning er en fornuftig løsning. Kredittvurderingen påvirkes i liten grad av nedskrivninger eller reversering av nedskrivninger, og det taler for at endring ikke er nødvendig fordi brukerne er fornøyde med dagens situasjon. Det at bankene selv vil gjøre vurderingene er i tråd med argumentasjonen til Jiang og Penman (2013). De mente at investorer og brukere av regnskapet ønsker å gjøre subjektive vurderinger selv, og at bruk av skjønn og spekulasjoner skal holdes utenfor regnskapet. Dette var også responsen vi fikk fra flere av revisorene som påpekte at brukeren bør kunne ta egne vurderinger basert på pålitelige tall. På bakgrunn av dette er det mulig å argumentere for at norsk regnskapslov ikke bør tillate virkelig verdi av eiendom.

Til tross for at bankene ville tatt egne vurderinger av eiendommens virkelige verdi, mener alle bankene at en endring av regnskapsloven vil gi økt beslutningsrelevant informasjon for banken. Begrunnelsen fra bankens side er at de ønsker så mye relevant informasjon som mulig. Det er allikevel mulig å stille spørsmål om dette utsagnet fra bankene fordi det taler imot usikkerheten de uttrykket til målingen av den virkelige verdien. Som vi har diskutert tidligere er det mange

metoder for måling av virkelig verdi, og det diskuteres hvilken metode som er den mest pålitelige. Uavhengig av metode som er benyttet for verdivurdering av eiendom, er det mulig å si at det kan være stor usikkerhet knyttet til estimater. Dette taler for at dagens lovverk gir mest beslutningsrelevant informasjon for bankene som bruker av regnskapet. Det vil samtidig være betryggende for bankene dersom deres estimater er i nærheten av den bokførte verdien som er verifisert av revisor. Sett i sammenheng med Baselkravene og responsen fra bankene, taler dette for at regnskapsloven bør tillate virkelig verdi av eiendom fordi det gir økt beslutningsrelevant informasjon for banken.

6.1.3 Oppsummering

Et av de viktigste argumentene for å benytte virkelig verdi av eiendom i regnskapet, er at det gir et mer reelt bilde på selskapets verdier. Basert på teorien som er gjennomgått og responsen via intervjuene, viser resultatene at det er få selskaper som benytter seg av mulighetene som ligger til rette i dagens regelverk. Dagens regelverk åpner for bruk av forenklet IFRS eller synliggjøring av virkelige verdier i noteopplysninger. Dette gjør at bankene og revisorene ikke ser det store behovet for en lovendring. Vi har allikevel sett at omlegging av regnskapspråk i praksis kan være komplisert og kostbart, og at det derfor ikke er et reelt alternativ for mange selskaper. De selskapene som i dag benytter seg av forenklet IFRS er i hovedsak selskaper med investeringseiendom. Det må derfor skilles mellom investeringseiendom og ordinær driftseiendom. En endring av regnskapsloven bør avgrenses til å gjelde investeringseiendom.

Sett fra bankenes perspektiv finnes det argumenter både for og imot bruk av virkelig verdi av eiendom i regnskapet. Hovedargumentet som taler for endring, er at den bokførte verdien i mange tilfeller er direkte feil og at bankene ikke kan benytte denne. Dette skaper ekstraarbeid for bankene ved at de må gjøre egne beregninger og vurderinger. Samtidig sørger nye EU-krav via Basel III for at bankene uansett må gjøre dette arbeidet. Risikoen for oppblåste verdier i balansen taler sterkt for at historisk kost bør være den anvendte metoden for beregning av bokført verdi for eiendom. Usikkerhet knyttet til verdsettelsen grunnet bruk av skjønsmessige vurderinger, ulike modeller og geografiske variasjoner gjør estimatene mindre pålitelig. Det er derfor mulig å argumentere for at en endring av norsk regnskapslov ikke vil føre til økt beslutningsrelevant informasjon for banken. Samtidig sier bankene tydelig at en endring vil gi økt beslutningsrelevant informasjon for de som brukere av regnskapet. Dette taler for at bruk av virkelig verdi av eiendom i regnskapet gir økt beslutningsrelevant informasjon.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Vil virkelig verdi av eiendom gi mer beslutningsrelevant informasjon?	Er det mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i det norske markedet?	Hvilke kjennetegn har et regnskap med høy informasjonsverdi?	Er det mange som velger IFRS/ forenklet IFRS? Hvorfor velges det?	Bruker dere virkelig verdi av eiendom i deres modeller?	Er internasjonal sammenlignbarhet viktig for brukerne av norske regnskap?
Bank 1	Ja, gitt krav og kontroll	Nja, det er ofte diskusjon om hva som er virkelig verdi			Ja, vi kan justere for virkelig verdi	
Bank 2	Ja	Nei, store geografiske variasjoner			Ja, kun i kredittvurderinga	
Bank 3	Ja, men kost-nytte vurdering	Ja			Ja, gjerne fra en megler eller takstmann	
Revisor 1	Ja, men prinsipper må beskrives	Nei	Gode noteopplysninger	Nei. Vise virkelig verdi av eiendom		Nei, ikke uten internasjonale interesser
Revisor 2	Ja, i hovedsak for konsern	Nei, vanskelig å måle pålitelig	Pedagogisk oppbygning	Nei, det er krevende. I hovedsak konsern.		Nei, ikke for hovedvekten av norske AS
Revisor 3	Ja, men kun for investeringseiendom	Usikker, kan være vanskelig	Pålitelig og relevant informasjon	Nei. De børsnoterte eller har investeringseiendom.		Nei, ikke for de fleste
Revisor 4	Ja	Nei, for mye bruk av skjønn	Mulig å forstå verdiskapningen	Nei, ikke hvis det kan unngås.		Nei, ikke for mengden
Revisor 5	Ja, men kun for investeringseiendom	Nei, det ville blitt gode tider for meglere	Gode noteopplysninger	Nei. Vise virkelig verdi av eiendom eller konsern		Nei, for 90-95% er det ikke relevant

Tabell 10 Nøkkelfunn fra intervjuene relevant for forskningsspørsmål 1

6.2 Hvilke negative konsekvenser vil endring av norsk regnskapslov ha?

En endring av regnskapsloven vil føre med seg positive konsekvenser for noen, men også en rekke negative konsekvenser. Det kan diskuteres om bruk av virkelig verdi for eiendom legger til rette for regnskapsmanipulasjon og om det gir selskapene en unødvendig stor kostnad i forbindelse med regnskapsavleggelsen. Før å vurdere om norsk regnskapslov bør endres til å tillate virkelig verdi av eiendom, må de negative konsekvensene synliggjøres og diskuteres. Under dette forskningsspørsmålet er det nødvendig å ta utgangspunkt i tilbakemeldinger fra både revisorer og banker. Revisorene har en innsikt i den tekniske utarbeidelsen og kontroll av regnskapet, noe som betyr at de har grunnlag til å si noe om hvordan regnskapet og revisjonen ville blitt påvirket. Bankene som bruker av regnskapet, har grunnlag for å si noe om hva som er viktig ved et regnskap.

I kapittel tre ble regnskapsmanipulasjon definert som en faktor til støy i regnskapet. Langli (2005) sa at fleksibilitet i rapporteringen øker risikoen for regnskapsmanipulasjon og støttes av Penman (2013) som sa at bruk av estimerer gjør manipulasjon mer sannsynlig. Vurderingen og periodiseringen av eiendelene i balansen vil ha innvirkning på regnskapstallene. Det er derfor viktig for brukerne av regnskapet å kjenne til hvilke mulige kilder til støy i regnskapet som finnes. Basert på responsen fra intervjuobjektene, er de samstemte når det gjelder dette temaet. Revisorene er tydelige på at en endring utvilsomt vil føre med seg økte muligheter for regnskapsmanipulasjon. Flere presiserer allikevel at det ikke er ensbetydende med at det blir økt manipulasjon. Intervjuobjektene er enige med teorien på dette området, og det begrunnes blant annet i at det er vanskelig å sette en virkelig verdi som er pålitelig. Dersom den virkelige verdien ikke er pålitelig, og det fører til økt regnskapsmanipulasjon fordi det er mulig å «gjemme seg bak» skjønn og estimerer, vil det ikke være hensiktsmessig med en endring. Dette taler for at en endring av regnskapsloven ikke bør gjennomføres.

Et av prinsippene som IFRS baseres på, er at informasjonen i regnskapet skal være pålitelig. Det betyr at den virkelige verdien av eiendommen skal kunne gjenspeile virkeligheten. Det internasjonale rammeverket mener at en verdi er pålitelig til tross for at det er benyttet skjønn i vurderingene. Det kan også argumenteres for at et bygg som er bokført til anskaffelseskost for 30 år siden ikke viser pålitelige og relevante tall i regnskapet. I virkeligheten vil verdien på eiendommen være mye høyere enn den bokførte verdien, noe som gir upålitelig informasjon i regnskapet. Dette taler for at en endring av regnskapsloven bør tillates. Det argumenteres også for at historisk kost gir en verdi som kunne bekreftes på anskaffelsestidspunktet, noe som gjør

at den ikke er utsatt for skjønn eller estimer. Dersom selskapet ønsker å belyse den virkelige verdien av eiendommen, kan dette legges til i noteopplysningene, noe som støttes av Heskestad og Tofteland (2016). Dette taler for at en endring av dagens lovverk ikke er nødvendig.

Når det gjelder pålitelighet, er det nødvendig å diskutere metoder som kan benyttes i verdsettelsen av eiendommene. Som gjennomgått i kapittel fire, er det mange metoder for verdsettelse av eiendom, og påliteligheten kan avhenge av hvilken metode som er benyttet.. Bankene og revisorene har ulike meninger om hva som er den beste metoden, men flere av revisorene stiller spørsmål ved om revisor er rett person til å verifisere en eiendomsverdi. Basert på intervjuene har det kommet frem at verdien på eiendommene kan variere fra næringsmegler til næringsmegler. Til tross for at næringsmegler er fagperson på området, vil det altså være forskjeller grunnet ulike metoder, skjønn og estimer. Argumentet blir at revisor ikke er fagkyndig og derfor ikke bør holdes ansvarlig for eiendomsverdi. En av revisorene sier også at verdiene sannsynligvis ville blitt undervurdert av revisor når man blir holdt ansvarlig jf. Forsiktighetsprinsippet. Det ville dermed ikke blitt mer pålitelig måling av den virkelige verdien fordi revisor ikke er fagkyndig og vil være konservativ i beregningene. Dette taler for at regnskapsloven ikke bør tillate virkelig verdi av eiendom.

En annen konsekvens en endring vil føre med seg er at det er kostbart for selskapene. Derfor presiserer flere av revisorene at en endring må åpne for *mulighet til* å benytte virkelig verdi, men ikke være et krav. Det vil også være en kost/nytte vurdering som må gjøres av selskapene dersom det åpnes opp for bruk av virkelig verdi for eiendom. Dersom det er stor usikkerhet knyttet til verdien gitt av en næringsmegler, kan det tenkes at selskapene måtte hentet inn flere uavhengige takster og benyttet gjennomsnittet. Dette ville vært kostbart for selskapene og det vil derfor være urimelig å kreve at selskapene benytter virkelig verdi av eiendom.

Det er lite teori som konkluderer med at virkelig verdi av driftsmidler øker regnskapets relevans. Når det kommer til investeringseiendom, er det annerledes. Bruken av virkelig verdi for investeringseiendom er med utberedt (Stendal & Nordgarden, 2015, s. 73) og støttes av ulike studier som for eksempel (Danbolt & Rees, 2008). To av revisorene er også tydelige på at det i hovedsak er for investeringseiendom at en endring vil være hensiktsmessig. Dette begrunnes blant annet med at dagens skatteregler legger opp til at selskapet selges uten at eiendommene selges på markedet. I tillegg begrunnes det med at i disse selskapene er det eiendommene som er selve verdien i selskapet. I andre selskaper er eiendommene kanskje bare

produksjonslokale, lager eller kontorer og er ikke relevant for å si noe om eiendelens verdi fordi eiendelene skal beholdes innad i selskapet. Når det gjelder investeringseiendom mener en av revisorene at regnskapet blir mindre og mindre relevant jo lengere tiden går. Dette vil igjen bli en utfordring når det kommer til finansiering. Dette taler for at en endring av regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi av investeringseiendom.

6.2.1 Oppsummering

Basert på gjennomgått teori og intervjurespons, er det en rekke negative konsekvenser som må tas hensyn til i dette forskningsspørsmålet. Økte muligheter for regnskapsmanipulasjon, utfordringer ved pålitelig måling av virkelig verdi og tidligere forskning og undersøkelser taler for at dagens regelverk bør endres noe. Det skilles tydelig på driftseiendom og investeringseiendom både i litteraturen og intervjuresponsen. Dersom målingen kan gjøres pålitelig vil det være fordelaktig for både selskapet og for eksterne brukere av regnskapet om regnskapet inneholder virkelig verdi av investeringseiendom.

Intervjuobjekt/ Spørsmål	Vil virkelig verdi av eiendom gi mer beslutningsrelevant informasjon?	Bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom?	Er det mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i det norske markedet?	Hvis alle regnskap verdsatte eiendom til virkelig verdi, ville banken innhentet egen informasjon likevel?	Vil økt bruk av virkelig verdi føre til økt manipulasjon av regnskapet?
Bank 1	Ja, gitt krav og kontroll	Ja, gitt krav og kontroll	Nja, det er ofte diskusjon om hva som er virkelig verdi	Ja	
Bank 2	Ja	Ja	Nei, store geografiske variasjoner	Ja	
Bank 3	Ja, men kost-nytte vurdering	Ja	Ja	Ja	
Revisor 1	Ja, men prinsipper må beskrives	Ser ikke behovet grunnet forenklet IFRS	Nei		Ja, det er lett å gjemme seg bak skjønn
Revisor 2	Ja, i hovedsak for konsern	Ser lite behov grunnet forenklet IFRS, men er åpen for det	Nei, vanskelig å måle pålitelig		Nei, men det introduserer en ny mulighet for manipulering
Revisor 3	Ja, men kun for investeringseiendom	Ja, men kun for investeringseiendom	Usikker, kan være vanskelig		Ja, det blir i alle fall ikke mindre
Revisor 4	Ja	Ja	Nei, for mye bruk av skjønn		Nja, risikoen vil kanskje øke
Revisor 5	Ja, men kun for investeringseiendom	Ja, men kun for investeringseiendom	Nei, det ville blitt gode tider for meglere		Ja, mulighetene blir åpenbart større

Tabell 11 Nøkkelfunn fra intervjuene relevant for forskningsspørsmål 2

7 Avslutning

I dette kapittelet svares det på masteroppgavens problemstilling. Det vil først konkluderes for hver av de to forskningsspørsmålene før hovedkonklusjonen presenteres. For å svare på forskningsspørsmålene har intervjueresponsen blitt diskutert med utgangspunkt i teorien som er gjennomgått i oppgaven. I den siste delen av kapittelet kommenteres oppgavens begrensinger og forslag til videre forskning presenteres til slutt.

7.1 Konklusjon

Vil endring av norsk regnskapslov gi økt regnskapskvalitet og beslutningsrelevant informasjon?

Med utgangspunkt i det teoretiske grunnlaget sett i sammenheng med responsen fra intervjuene, er det mulig å konkludere på dette spørsmålet. Både i teorien og intervjueresponsen skilles det tydelig på driftseiendom og investeringseiendom. Det vil derfor være hensiktsmessig å skille mellom disse. Både teori og intervjuerespondentene er tydelige på at ved investeringseiendom er det relevant å vise virkelige verdier, da dette er selve verdien i selskapene. På driftseiendom er det derimot tilstrekkelig å opplyse om virkelig verdi i notene dersom selskapet ønsker å belyse denne. Det finnes muligheter til å belyse virkelige verdier i dagens regelverk, men det er i praksis ikke et alternativ for de fleste selskaper. På bakgrunn av analysen og drøftingen blir konklusjonen at en lovendring vil gi økt regnskapskvalitet for brukerne.

Banken som primærbruker av regnskapet, ønsker så mye relevant informasjon som mulig. Dette ønsker de for å kunne ta riktige beslutninger basert på et relevant og pålitelig regnskap. Dersom virkelig verdi av eiendom ikke kan måles pålitelig, vil det ikke gi mer beslutningsrelevant informasjon for banken. Selv om bankene vi har snakket med mener at bruk av virkelig verdi av eiendom vil øke beslutningsrelevant informasjon, sier de også at de uansett vil ta en egen vurdering. Bankene er meget forsiktige i sine anslag av virkelig verdi grunnet at det er deres sikkerhet for finansieringen. Det er derfor mulig å si at bankens vurdering av virkelig verdi antakelig vil være lavere enn den bokførte verdien dersom virkelig verdi benyttes. Dersom bankenes egne vurderinger stemmer over ens med den bokførte virkelige verdien ville dette være betryggende for bankene. Baselkravene fører i tillegg til at regnskapsinformasjon blir viktigere. Dette forsterker også bankene sitt ønske om at regnskapet skal inneholde virkelig verdi av eiendom. Konklusjonen blir at bruk av virkelig verdi for investeringseiendom vil gi økt beslutningsrelevant informasjon for banken som primærbruker av regnskapet.

Hvilke negative konsekvenser vil endring av norsk regnskapslov ha?

Med utgangspunkt i det teoretiske grunnlaget og intervjuresponsen er det mulig å si at en endring vil føre med seg en rekke negative konsekvenser. En av de største utfordringene vil være hvordan den virkelige verdien skal kunne måles pålitelig. Det er store variasjoner avhengig av hvilken næringsmegler som benyttes, og det vil derfor være usikkerhet knyttet til den virkelige verdien. Historisk kost kan bekreftes på anskaffelsestidspunktet og det kan derfor argumenteres for at dette er en pålitelig verdi som bør benyttes. Kostnader knyttet til verdsettelsen av virkelig verdi er en annen konsekvens av endringen. Dersom det i tillegg er store variasjoner basert på hvem som gjør verdsettelsen, kan det tenkes at man må hente inn flere verdivurderinger grunnet usikkerhet. Usikkerhet i regnskapet er ikke ønskelig og økt bruk av estimer og skjønn kan føre til økt regnskapsmanipulasjon. Økte muligheter til regnskapsmanipulasjon er derfor også en negativ konsekvens av en endring.

Bør norsk regnskapslov endres til å tillate virkelig verdi av eiendom?

Forskningsspørsmålene har dannet et grunnlag som gjør det mulig å konkludere på oppgavens problemstilling. Basert på det teoretiske grunnlaget og responsen fra intervjudeltakerne, kommer det tydelig frem et skille mellom driftseiendom og investeringseiendom. Det er derfor aktuelt å dele opp konklusjonen basert på dette. Basert på intervjuresponsen er det tydelig at de selskapene som i dag benytter virkelig verdi av eiendom i hovedsak er selskaper med investeringseiendom. Teorien støtter heller ikke opp under bruk av virkelig verdi for varige driftsmidler, men det finnes forskning som støtter bruk av virkelig verdi for investeringseiendom.

Banken ønsker så mye relevant informasjon som mulig, for å kunne ta riktige beslutninger basert på et relevant og pålitelig regnskap. I det nye EU regelverket, Basel III, er bankene underlagt lover og regler som gjør at de må innhente verdivurdering fra en tredjepart. Dette gjør at selv om regnskapene inneholder virkelige verdier av eiendom, ville banken innhentet egne verdier og gjort egne vurderinger. Selv om banken er pålagt å innhente egen verdivurdering, vil det være nyttig for bankene at regnskapet inneholder virkelig verdi av investeringseiendom. Baselkravene øker viktigheten med relevant informasjon i regnskapet, og bankene ønsker derfor virkelig verdi av investeringseiendom i regnskapet slik at kredittvurderingen ikke påvirkes negativt. Sett i sammenheng med konsekvensene av en endring, er det mulig å konkludere med at norsk regnskapslov bør avgrenses til å tillate virkelig verdi for investeringseiendom.

7.2 Begrensninger

Denne masteroppgaven er skrevet over en tidsperiode på fem måneder, dette tilsvarer ett semester. Arbeidsomfang anslås å være ca. 810 timer på masteroppgaven. Dette setter klare begrensninger til forskningen med hensyn til omfang og tid. I løpet av intervjuprosessen er det gjennomført totalt åtte intervjuer, hvorav tre intervjuer med banker og fem intervjuer med revisorer. I tillegg er alle respondentene fra samme geografiske område, Sørlandet. Dette kan være både en svakhet, men også gi bedre indikasjon på funn fra Sørlandet.

Grunnet tiden til disposisjon var det viktig å komme i gang med intervjuene raskt. I starten av arbeidet med masteroppgaven var kunnskapsnivået til studentene lavere, noe som påvirket utformingen av spørsmål til intervjuene. I etterkant er det mulig å se at det kunne vært flere spørsmål inkludert og at utformingen av spørsmålene kan ha påvirket respondentenes svar. Dette førte også til at oppfølgingsspørsmål som intervjuerne burde stilt, ikke ble stilt under de første intervjuene. Til tross for at kunnskapsnivået økte i løpet av intervjuprosessen, ønsket vi å ikke gjøre endringer på selve intervju spørsmålene. Dette var for å hindre en mer komplisert analyse og for at responsen skulle være sammenlignbar mellom respondentene. Oppfølgingsspørsmålene i intervjuet ble bedre, og intervjuerne fikk mer nyttig tilbakemelding utover i prosessen. I løpet av analysen og gjennomgangen av intervjuene har vi erfart at enkelte spørsmål ikke var til stor nytte for analysen. Det er derfor mulig å si at intervjumalen kunne vært bedre utformet for å få mer relevant materiale å analysere.

En annen utfordring ved intervjuene var at enkelte respondenter ikke ønsket å fortelle alt i intervjuene under opptaket. Vi startet intervjuene med en uformell samtale før opptaket startet for å fortelle litt om studien og om personvern. Når de formelle spørsmålene i intervjuet var over, tok vi av opptaket, og da var det flere av respondentene som forklarte eller utdypet noe de hadde sagt. En av respondentene ga også uttrykk for personlige meninger og presiserte at vedkommende ikke ønsket å uttale dette mens opptaket var i gang. Det er vanskelig for intervjuerne å omgå denne utfordringen og kan ikke kontrollere respondentenes svar. Resultatene av intervjuene er basert på det som er sagt i intervjuene.

7.3 Forslag til videre forskning

I løpet av arbeidet med oppgaven er det flere spørsmål som har dukket opp og som kunne dannet grunnlag for videre forskning innenfor temaet. Med bakgrunn i de nye EU-kravene til bankene når det gjelder utlån, hadde det vært interessant å se hvordan bankene behandler dette og hvordan det påvirker innvilgning og overvåking av lån. Det hadde også vært interessant å se hvor store forskjeller det er mellom takster gitt av ulike næringsmeglere. Ettersom både banker og revisorer på Sørlandet påpeker at det vil være store forskjeller på verdivurderingene er dette interessant å undersøke. Dersom man igjen sammenligner med kundens verdivurdering og bankens verdivurdering hadde det vært spennende å se på differansen.

Virkelig verdi av eiendom er et spennende tema, og det er mange metoder som kan benyttes for å fastsette verdien. En annen interessant problemstilling er om det er mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i Norge. Basert på intervjuerespønsen vi har fått gjennom denne studien, er det mange ulike meninger knyttet til dette. For å kunne undersøke videre om virkelig verdi av eiendom gir økt regnskapsverdi og beslutningsrelevant informasjon, ville det vært nyttig å undersøke om verdien er pålitelig.

For å styrke studien og som et forslag til videre forskning kunne det vært gjennomført flere intervjuer, med respondenter fra flere steder i Norge. Det hadde vært interessant å se om funn fra Sørlandet og denne studien kan generaliseres til å gjelde resten av landet. Med tanke på verdens utvikling og økt fokus på bærekraft hadde det vært interessant å se hvordan dette kan påvirke en kredittprosess i fremtiden. Det snakkes om «grønne» lån og investeringer, noe som også vil kunne påvirke eiendomsmarkedet. En problemstilling kan være om «grønne» eiendommer vil ha høyere virkelig verdi enn mindre «grønne» eiendommer. Dette er også interessant for videre forskning.

Kilder

- AksjeNorge. (2022). *Selskaper på Oslo Børs*. Hentet fra aksjenorge.no:
<https://aksjenorge.no/aksjesparing/selskaper/>
- Baksaas, K., & Stenheim, T. (2017). Resultat- eller balanseorienterte regnskaper - Hvor stor forskjell er det i praksis? *Magma*, ss. 12-13.
- Baksaas, K., & Stenheim, T. (2020). *Regnskapsteori 2. utgave*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Bønes, E., & Johansen, S. (2019). Advokaters bruk av partssakkyndige i verdsettelseskonflikter. Bergen.
- BIS. (2017, Desember 7). *Basel III: Finalising post-crisis reforms*. Hentet fra bis.org:
<https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.htm>
- Bougie, R., & Sekaran, U. (2020). *Research methods for business* (8. utg.). New Jersey: Wiley.
- Brottveit, G. (2018). *Vitenskapsteori og kvalitative forskning - om å arbeide forskningsrelatert*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Butveit, I., & Utheim, E. N. (2021). Bankers kredittvurdering ved bruk av virkelig verdi. Kristiansand.
- Christensen, H. B., & Nikolaev, V. (2008, September 8). *Who uses fair-value accounting for non-financial assets following IFRS adoption?* Hentet fra SSRN:
<https://deliverypdf.ssrn.com/delivery.php?ID=356081026089001101096016124010028107002018062052016094106008120107009118101124008091126006036123018099112091089029118121022117104084063059092097086070071064099072017079094104112002118004004115001083088120064020>
- Dalland, O. (2020). *Metode og oppgaveskriving*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Danbolt, J., & Rees, W. (2008, Juni 27). An Experiment in Fair Value Accounting: UK Investment Vehicles. *European Accounting Review*, ss. 271-303.
- Dechow, P. M., & Schrand, C. M. (2004). *Earnings Quality*. the United States of America: The Research Foundation of CFA Institute.
- DIBkunnskap AS. (2020, Mai 29). *Forenklet IFRS*. Hentet fra DIB.no:
<https://dib.no/ifrs/forenklet-ifrs/>
- DIBkunnskap AS. (2021, September 27). *IFRS – internasjonale regnskapsstandarder*. Hentet fra dib.no: <https://dib.no/ifrs/ifrs/>

- Dietrich, R. J., Harris, M. S., & Muller III, K. A. (2000, October). The reliability of investment property fair value estimates. *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 30 Issue 2, ss. 125-158.
- Europakommisjonen. (2002). Agreement on International Accounting Standards will help investors and boost business in EU. Hentet fra <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/02/827&format=HTML&aged=0>
- EY. (2022). *IFRS og god regnskapsskikk*. Hentet fra ey.com: https://www.ey.com/no_no/ifrs_og_grs
- Falck, E. (2021). Forenklet IFRS for eiendomsforetak – hvilke muligheter finnes og hvordan brukes det i praksis? Kristiansand.
- Financial Accounting Standards Advisory Council (FASAC). (2004). *The FASB'S Conceptual Framework: Relevance and Reliability*.
- Finans- og tolldepartementet . (1995, Oktober 27). *NOU 1995: 30 Ny regnskapslov*. Hentet fra Regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1995-30/id115910/>
- Finansdepartementet. (2015, Juni 26). *NOU 2015: 10 Lov om regnskapsplikt*. Hentet fra regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2015-10/id2425387/?ch=3#kap2-1>
- Finansdepartementet. (2019, Mai 15). *Ny rapport viser forenklingsmuligheter for små aksjeselskaper*. Hentet fra Regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/fin/nyheter/2019/ny-rapport-viser-forenklingsmuligheter-for-sma-aksjeselskaper/id2645497/>
- Finansdepartementet. (2020, Desember 9). *Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)*. Hentet fra Lovdata.no: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>
- Finansdepartementet. (2020, November 20). *Lov om revisjon og revisorer (revisorloven)* . Hentet fra Lovdata.no: <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2020-11-20-128>
- Finansdepartementet. (2021, Juli 1). *Regnskapsloven*. Hentet fra Lovdata.no: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56>
- Finansdepartementet. (2022, Februar 7). *Ny forskrift om forenkla bruk av IFRS*. Hentet fra regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-forskrift-om-forenkla-bruk-av-ifrs/id2900228/>

- Finans Norge. (2021, Oktober 27). *EU-kommisjonen foreslår nye kapitalkravsregler for banker*. Hentet fra finansnorge.no:
<https://www.finansnorge.no/aktuelt/nyheter/2021/10/forslag-til-gjennomforing-av-banken-basel-iii-regelverk/>
- Finanstilsynet. (2010). *Verdsettelse av investeringseiendom - finanstilsynets observasjoner og vurderinger*. Oslo: Finanstilsynet.
- Finanstilsynet. (2011). *Kontroll av finansiell rapportering Olav Thon Eiendomsselskap ASA*. Hentet fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/brev/2011/kontroll-av-finansiell-rapportering---olav-thon-eiendomsselskap-asa/>
- Finanstilsynet. (2021, Juli 7). *EBA har fastsatt retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån*. Hentet fra Finanstilsynet.no:
<https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2020/eba-har-fastsatt-retningslinjer-for-innvilgning-og-overvaking-av-lan/>
- Giroux, G. (2004). *Detecting Earnings Management*. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons Inc.
- Gjesdal, F. (2003, Februar 21). Resultat kvalitet anno 2003. *Praktisk økonomi & finans*, ss. 51-67.
- Gundersen, N. (2009). *Verdsettelse av næringseiendom*. Praktisk økonomi & finans.
- Håland, R., & Ramberg, J. M. (2021). Bankers bruk av nøkkeltall i en moderne forretningsverden. Kristiansand.
- Hertig, G., Kraakman, R., Rock, E., Armour, J., Davies, P., Enriques, L., . . . Ringe, W. G. (2009). *The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach*. Oxford: Oxford University Press.
- Heskestad, T. (2015). Resultat kvalitets- analyse, røde flagg og driftsinntekter. *Revisjon og regnskap*, ss. 33-40.
- Heskestad, T., & Tofteland, A. (2016). Forslaget til ny regnskapslov: Virkelig verdi av varige driftsmidler. *Revisjon og regnskap 1*, ss. 32-34.
- IASB. (2010). *Conceptual framework for financial reporting 2010*. London: IFRS foundation.
- IFRS Foundation. (2003a, December 18). *IAS 16 — Property, Plant and Equipment*. Hentet fra IAS plus: <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias16>
- IFRS Foundation. (2003b, December 18). *IAS 40 — Investment Property*. Hentet fra IAS plus: <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>
- IFRS Foundation. (2011, Mai 12). *IFRS 13 — Fair Value Measurement*. Hentet fra IAS plus: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13>

- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser: innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (2. utg.). Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Jacobsen, D. I. (2010). *Forståelse, Beskrivelse og Forklaring: Innføring i metode for helse- og* (2. utg.). Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Jiang, G., & Penman, S. (2013, Oktober 11). A fundamentalist perspective on accounting and implications for accounting research. *China Journal of Accounting Research* 6 (2013), ss. 233-245.
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tufte, P. A. (2016). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* (4. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tufte, P. A. (2004). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tufte, P. A. (2011). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (4. utg.). Oslo: Abstrakt Forlag.
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.
- Johansen, H., & Ågedal, K. (2020, November 18). IFRS for SMEs i Norge – blir brukerhensyn ivaretatt? *Praktisk økonomi & finans*, ss. 325-333.
- Karlsvik, H. B. (2021, Juni 22). *Vesentlighet i regnskapsloven*. Hentet fra Sticos.no: <https://www.sticos.no/fagstoff/kategori/regnskapslov/vesentlighet-i-regnskapsloven>
- Kinserdal, F. (2015). Når virkelig verdi er så vanskelig å beregne, er det da overhodet relevant i regnskapet? *Magma*.
- Kinserdal, F. (2017). Hva er regnskapsmanipulasjon, og hvordan kan den best avdekkes? . *Magma*, 17(1), ss. 69-78.
- Kinserdal, F. (2018). Nye og bedre nøkkeltall i regnskapsanalysen. *Revisjon og Regnskap*, ss. 22-27.
- Knutsen, T. G., & Chen, J. (2020). Implementeringen av IAS 40 i forenklet IFRS. Kristiansand.
- Kristoffersen, T. (2008). *Regnskapsteori. Med introduksjon til internasjonale regnskapsstandarder (IFRS)*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Kristoffersen, T. (2016). *Årsregnskapet - en grunnleggende innføring* 5. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.
- Kristoffersen, T. (2019). Verdiregulering av eiendom, anlegg og utstyr. *Praktisk økonomi & finans*.

- Kristoffersen, Ø. R., & Røsnes, A. E. (2018). *Eiendom og eierskap: om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Kvaal, E., & Johnsen, A. (1999). *Regnskapsloven: kommentarer til lov av 17.juli 1998 nr.56 om årsregnskap m.v.* Oslo: Cappelen Akademisk.
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utg.). Oslo: Gyldendal Akademiske.
- Kvello, L. (2014). *Verdsettelse av investeringseiendom etter IAS 40*. Praktisk økonomi & finans.
- Kvifte, S. S. (2003). De grunnleggende regnskapsprinsippene i et nytt regnskapsregime. *Revisjon og regnskap*.
- Kvifte, S. S., & Johnsen, A. (2008). *Konseputelle rammeverk for regnskap*. Oslo: Den norske revisorforeningen.
- Kvifte, S. S., Tofteland, A., & Bernhoft, A.-C. (2011). *Finansregnskap : god regnskapsskikk og IFRS, 2. utgave*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Langli, J. (2005, September 26). Regnskapskvalitet - om hvordan regnskapsmessig støy svekker kvaliteten på regnskapsinformasjon. *Praktisk økonomi & finans*, ss. 49-62.
- Langli, J. (2010). *Årsregnskapet 9. utgave*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Madsen, R., & Møller, B. (2013). Ny IFRS standard for måling av virkelig verdi. *Praktisk økonomi og finans*.
- McInnis, J. (2008). Are Smoother Earnings Associated with a Lower Cost of Equity Capital? *Working Paper*.
- NHO. (2018). *Fakta om små og mellomstore bedrifter*. Hentet fra <https://www.nho.no/tema/sma-og-mellomstore-bedrifter/artikler/sma-og-mellomstore-bedrifter-smb/>
- Nordlund, B. (2010). Need for disclosure regarding property valuations in financial reports according to IFRS. *Journal of Property Investment & Finance*, 333-353.
- NSD. (2022). *Lag en datahåndteringsplan*. Hentet fra nsd.no: <https://www.nsd.no/lag-en-datahandteringsplan>
- Penman, S. H. (2013). *Financial Statement Analysis and Security Valuation, fifth edition*. New York: McGraw-Hill.
- Plenborg, T., & Kinserdal, F. (2021). *Financial statement analysis. Valuation - Credit analysis - Performance evaluation (2nd edition)*. Fagbokforlaget.

- RealtyMogul. (2022). *20 Famous Real Estate Investing Quotes*. Hentet fra realtymogul.com: <https://www.realtymogul.com/knowledge-center/article/20-famous-real-estate-investing-quotes>
- Saunders, M. (2012). *Research methods for business students* (6. utg.). Old Tappan: Pearson Education UK.
- Schipper, K., & Vincent, L. (2003, Mars 2). Earnings Quality. *Accounting Horizons Vol. 17 Supplement*, ss. 97-110.
- Scott, R. W. (2015). *Financial Accounting Theory* (7. utg.). Toronto: Pearson Canada Inc.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2020). *Research methods for business: a skill building approach* (8. utg.). New Jersey: Wiley.
- Sheenan, K. B., & Hoy, M. G. (1999). Using E-mail to Survey Internet Users in the United States: Methodology and Assessment. *Journal of Computer Mediated Communication*.
- Silkoset, R., Olsson, U. H., & Gripsrud, G. (2021). *Metode, datanalyse og innsikt* (4. utg.). Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Skatteetaten. (2022, Februar). *Årsregnskap*. Hentet fra Skatteetaten.no: <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/starte-og-drive/rutiner-regnskap-og-kassasystem/arsregnskap/>
- Skogedal, M. N. (2019, Februar 21). *Handelshøyskolen ved UiA rykker opp i «eliteserien»*. Hentet fra uia.no: <https://www.uia.no/nyheter/handelshoeyskolen-ved-uia-rykker-opp-i-eliteserien>
- Skogedal, M. N. (2022). *Visjon og strategi*. Hentet fra Uia.no: <https://www.uia.no/om-ua/fakultet/handelshoeyskolen-ved-uia/visjon-og-strategi>
- Statistisk sentralbyrå. (2022, Januar 6). *Virksomheter*. Hentet fra ssb.no: <https://www.ssb.no/virksomheter-foretak-og-regnskap/virksomheter-og-foretak/statistikk/virksomheter>
- Stendal, L. H., & Nordgarden, T. (2015). Virkelig verdimåling for ikke-finansielle eiendeler i IFRS, En empirisk analyse av regnskapspraksis. Bergen.
- Stenheim, T. (2008). Virkelig verdi - et utfordrende måleaattributt. *Magma*, 11(2).
- Stenheim, T., & Madsen, D. (2014, Juni 10). Regnskapsbaserte avlønningskontrakter – med vekt på målkongruens. *Praktisk økonomi & finans*, ss. 168-184.
- Stenheim, T., Sundkvist, C. H., & Opsahl, A. (2017). Hva menes med regnskapskvalitet? *Magma*, ss. 64-67. Hentet fra <https://openarchive.usn.no/usn-xmlui/bitstream/handle/11250/2462616/2017StenheimHva.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

- Strand, R. (2015, Mars 10). *Ansvarlig forskning og innovasjon – et politisk begrep i støpeskjeen*. Hentet fra Forskningsetikk.no:
<https://www.forskningsetikk.no/ressurser/magasinet/2015-1/ansvarlig-forskning-og-innovasjon/>
- Tellefsen, J. T., & Langli, J. C. (2005). *Årsregnskapet*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Tjønndal, A., & Fylling, I. (2021). *Digitale forskningsmetoder*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Tvedt, T., & Thaysen, K. (2015). Misligheter og revisors rolle. *Revisjon og Regnskap*, ss. 46-49.
- Zeff, S. A. (2007). The SEC rules on historic cost accounting: 1934 to the 1970s. *Accounting and Business Research*(37, 48-62).

Vedlegg

Refleksjonsnotat 1 (Regine)

Innledning

Dette obligatoriske refleksjonsnotatet skrives i forbindelse med innlevering av masteroppgave våren 2022. Masteroppgaven er den avsluttende delen av graden «siviløkonom» ved Universitetet i Agder. Masteroppgaven skrives i det siste semesteret på studieprogrammet Master i Økonomi og Administrasjon. Oppgaven er skrevet av to studenter som har valgt spesialisering i økonomisk styring. Refleksjonsnotatet begynner med et sammendrag av masteroppgaven og funn fra arbeidet med denne. Videre vil fokuset i refleksjonsnotatet være å se det store bildet på hvordan forskning fra masteroppgaven er relevant. Ethiske utfordringer knyttet til masteroppgaven vil gjennomgås og begrepet «ansvarlighet» vil være veiledende for videre refleksjon. Bakgrunnen for å reflektere rundt dette begrepet er AACSB-akkrediteringen som Handelshøyskolen ved Universitetet i Agder fikk i 2019 (Skogedal, Handelshøyskolen ved UiA rykker opp i «eliteserien», 2019). Begrepene internasjonal, innovativ og ansvarlig er viktige begreper og ansees som nøkkelbegreper og forsøkes implementert i mastergraden. Disse tre begrepene forsøkes inkludert i alle emnene som undervises ved Handelshøyskolen ved Universitetet i Agder. Dette er som en del av AACSB-akkrediteringen der målet er å utdanne studenter som er bevisst på disse begrepene og ha evner til å reflektere over betydningen av disse begrepene i videre arbeidsliv etter studietiden (Skogedal, Visjon og strategi, 2022).

Sammendrag av masteroppgaven

Masteroppgaven stiller spørsmålet og svarer på problemstillingen: bør norsk regnskapslov tillate virkelig verdi av eiendom? Slik dagens regelverk er, må selskapene endre regnskapsspråk til forenklet IFRS dersom de ønsker å vise virkelige verdier i regnskapet. Temaet er valgt på bakgrunn av en interesse fra studentene, men også relevans for fagmiljøet. For å svare på problemstillingen har vi gjennomgått regnskapsteori og standarder som danner grunnlaget for dagens regelverk og praksis. I tillegg har vi gjennomført åtte intervjuer hvorav den ene gruppen er banker og den andre gruppen er revisorer. Dette for å få bredere forståelse og ulike synspunkter knyttet til problemstillingen. Banker representerer i dette tilfellet brukeren av regnskapet, mens revisor har et annen syn på regnskap ved at han eller hun kontrollerer og utarbeider årsregnskap. Det er nyttig å ha flere perspektiver når man forsker, og vi fant at det var relevant med både brukerperspektiv og produsent/kontrollperspektiv.

Resultatene fra intervjuene og forskningen vi gjorde, var at regnskapsbrukerne, i dette tilfellet bankene, hadde interesse av at regnskapet inneholder virkelig verdi av eiendom. Dersom dette skulle være relevant for brukerne måtte denne målingen være pålitelig, det måtte begrunnes hvilken metode som var brukt, og det måtte revisorgodkjennes. Dersom dette var gjort ville det spart bankene for mye tid som de selv bruker på å verdsette eiendeler og spesielt eiendom til virkelig verdi. Samtidig er både bankene og revisorer skeptiske til virkelig verdi og redd for konsekvensene rundt dette. Regnskapsmanipulasjon og oppblåste verdier er ytterste konsekvens som ingen er tjent med. Dagens regelverk gir anledning til å rapportere etter forenklet IFRS synes å være tilstrekkelig ifølge respondentene våre. Dette er i praksis ikke et alternativ for mange grunnet kostnader knyttet til omlegging av regnskapspråk. Konklusjonen er derfor at regnskapsloven bør tillate bruk av virkelig verdi av investeringseiendom.

Ansvarlig

Begrepet ansvarlig er et bredt begrep som kan defineres på mange ulike måter avhengig av hvilken sammenheng det benyttes i. Ansvarlighet møter man i alle mulige situasjoner i hverdag og arbeidsliv. Det kan være ansvar som forelder, ektefelle, arbeidstaker, student, foreleser, kollega eller bare som samfunnsborger. I enhver situasjon møter man begrepet ansvarlig, noe som også gjør at det er kan være vanskelig å definere uten å knytte til en bestemt rolle eller situasjon.

Ansvarlig kan defineres på mange måter, men å være ansvarlig betyr at man må være bevisst på ansvaret man har gitt rollen man har. Innenfor visse stillingsbeskrivelser eller roller er det kanskje definerte ansvarsområder som gjør det enklere å vite hva som forventes. I jussen er ansvar definert litt annerledes og kan defineres som en plikt til å sone eller å stå for det man har gjort. Det snakkes altså i hovedsak om straffeansvar og erstatningsansvar. I samfunnet generelt sett er ansvarlighet i større grad knyttet til moralske og etiske spørsmål.

Ansvarlig forskning og innovasjon (Responsible Research and Innovation, RRI) er et begrep innenfor vitenskap og teknologi (Strand, 2015). Dette knytter seg til samfunnsansvar ved forskning og at man må se forskningen i en større sammenheng. Forskerne må i større grad se hvilken påvirkning forskningen kan ha på samfunnet. Dette innebærer også at samfunnsbehov i større grad skal styre hvilken forskning som blir gjort og at forskningsmidlene blir korrekt fordelt til nytte for samfunnet som helhet.

Ansvarlig i arbeid med masteroppgaven

I løpet av fem år ved Universitetet i Agder og ved arbeidet med denne masteroppgaven har jeg daglig blitt påvirket av ansvarlighet. Faget *Research methods in business* er eksempel på et krevende, men lærerikt fag. Et omfattende gruppearbeid parallelt med undervisning i dette og flere fag, lærte studentene å håndtere flere arbeidsoppgaver samtidig. Dette var en nyttig forberedelse til masteroppgaven som i stor grad beror på studentenes progresjon og fremdriftsplan. I tillegg har studiet bestått av flere juridiske fag der studentene har fått større forståelse for begrepet ansvarlighet i juridisk sammenheng. Der har blant annet kjøper og selgers plikter og ansvar i forbindelse med kontrakter vært pensum. I tillegg har pensum i faget *Foretaksrett* hatt fokus på erstatningsansvar og i stor grad ansvar i forbindelse med driften av et foretak. Tidligere kurs på bachelornivå rettet også fokus mot revisors og regnskapsførers ansvar og plikter i sitt arbeid.

Både forelesere og fagansvarlige er ansvarlig for det faglige opplegget knyttet til hvert enkelt kurs som undervises på universitetet. Samtidig er det studentenes ansvar å møte opp til forelesning og jobbe med faget i forkant og etterkant av forelesning. Det er ofte enkelt å skylde på noen andre hvis en eksamen går dårlig, men til sist er det studentenes ansvar å stille forberedt til eksamen. Det samme gjelder i arbeidet med masteroppgaven. Det er studentenes ansvar å gjøre arbeidet med masteroppgaven og stå ansvarlig for innholdet. Samtidig har veileder et ansvar for å hjelpe studentene i riktig retning.

Når det gjelder selve forskningen stilles det en rekke krav til ansvarlighet fra forskernes side. Dette knytter seg til bruk av kilder på korrekt måte, siteringer, ved behandling av personopplysninger i forbindelse med intervjuene som er gjennomført og ikke minst i forhold til forskningspartneren man arbeider sammen med. Ved å levere meldeskjema til Norsk senter for forskningsdata (NSD), sikrer man at studentene blir informert om ansvaret det innebærer å behandle personopplysninger. Dette bidrar til større fokus og bevisstgjøring rundt ansvaret som forsker. Gjennom meldeskjemaet må man besvare endel spørsmål og etablere rutiner knyttet til oppbevaring og informasjon som skal gis til respondentene. Dette anses som meget nyttig og bevisstgjøring på ansvaret man innehar som forsker.

Det er også viktig at man opptrer profesjonelt ovenfor respondentene og en bevisstgjøring på sitt ansvar i forkant bidrar til økt profesjonalitet. Anonymitet er viktig for respondentene som kanskje deler personlige meninger og meninger som ikke nødvendigvis samsvarer med det selskapet ville formidlet offisielt. Det kan også være at respondentene deler rutiner og prosesser som må holdes anonyme med tanke på en konkurransesituasjon. Det er forskernes ansvar å sørge for anonymitet og at dataene blir behandlet på korrekt måte for å unngå at data kommer i feil hender. Ved å ha en plan for oppbevaring av data og koding av responsen, minimeres risikoen for at data kommer på avveie. NSD mener også at god planlegging bidrar til at dataen man innhenter får bedre kvalitet (NSD, 2022).

Regnskap og ansvarlighet

Regnskapet skal gi beslutningsrelevant og brukernyttig informasjon til brukerne av et regnskap. Denne masteroppgaven er skrevet på bakgrunn av et samfunnsmessig behov av å finne ut om en endring av regnskapsloven vil føre til mer beslutningsrelevant informasjon. Dersom endringen ikke vil føre til mer brukernyttige regnskap sammenlignet med dagens regelverk, vil det ikke være ansvarlig å gjennomføre endringen. Her har regnskapslovsutvalget et ansvar de må ivareta.

Bankene må forholde seg til en rekke lover og forskrifter i sitt daglige virke. Et eksempel på dette er forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften). I denne forskriften reguleres blant annet gjeldsgrad (§6), belåningsgrad (§7), tilleggsikkerhet (§8) og retningslinjer for nedbetaling og refinansiering av lån med pant i bolig. Bakgrunnen for forskriften er å sørge for finansiell stabilitet i samfunnet. Ved å stille krav til bankenes utlånspraksis er hensikten at det skal hindre sårbarhet hos både låntakere og långivere jf. Utlånsforskriften §1 (Finansdepartementet, 2020). Dette bidrar til å holde finansforetakene ansvarlig for utlån de gjør, noe som igjen kan føre til at de er mer konservative i utlånspraksisen. Basert på intervjuer gjort i forbindelse med vår masteroppgave, fant vi at alle bankene var konservative når de beregnet virkelig verdi av eiendom. En av revisorene vi intervjuet var også tydelig på at når man blir ansvarliggjort for noe, så blir man i større grad forsiktig i sine beregninger. Det er et godt poeng og er i tråd med forsiktighetsprinsippet som er sterkt forankret i norsk regnskapslovgivning.

Revisor har også lover og forskrifter å forholde seg til i sitt arbeid. Gjennom revisorloven stilles det strenge krav til både utdanning og plikter i forbindelse med revisjonen. Formålet med revisjonen defineres i revisorloven §9-1: «Formålet med lovfestet revisjon er å skape tillit til at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav og ikke inneholder vesentlig feilinformasjon». I dette ligger det et stort ansvar på revisor om å være en tillitsperson i samfunnet. Revisor har ansvar for at regnskapet som publiseres er uten vesentlige feil og i henhold til regelverk. Det er en rekke plikter som følger med revisortittelen, og revisor er ansvarlig for å kjenne til disse. Kapittel 11 i revisorloven omfatter erstatningsansvaret en revisor har dersom han/hun har opptrådt uaktsomt eller forsettlig i oppdraget jf. Revisorloven §11-1 (Finansdepartementet, 2020).

Oppsummering

Ansvarlighet er et omfattende begrep som er nødvendig i alle de ulike rollene man innehar i løpet av livet. Det kan være blant annet som student, i arbeidslivet eller på hjemmebane. På alle arenaer møter man begrepet ansvarlig, og det er viktig å ha et forhold til hva det faktisk innebærer i de ulike situasjonene og rollene. I arbeidet med masteroppgaven har vi definert regnskapslovsutvalgets ansvar om å gjøre endringer som gir brukernyttig informasjon. Bankene har ansvar som regnskapsbruker og revisor har ansvar i utarbeidelsen av offentlige regnskap. Vi har også definert vårt ansvar som studenter og forskere i forbindelse med arbeid med masteroppgaven. Arbeidet med masteroppgaven skal forhåpentligvis være nyttig for fremtidige forskere og belyse flere sider av problemstillingen der det mangler tilstrekkelig datagrunnlag. Det har vært interessant å jobbe selvstendig i arbeidet med masteroppgaven og vi har fått et større innblikk i kompleksiteten ved å være forsker og viktigheten ved å forske for å bidra til utvikling i samfunnet. Sist, men ikke minst har vi fått innblikk i viktigheten av og ansvaret man har som forsker for at personopplysninger ivaretas på en korrekt måte, at teori formidles korrekt, og at siteringer fra intervjuene er korrekte og ikke blir tatt ut av kontekst. Det er et stort ansvar som hviler på studentene, men heldigvis har også veileder hatt et lite ansvar for å gi oss en hjelpende hånd når det har vært behov for det.

Gjennom studietiden og fem år ved Universitetet i Agder har jeg lært å ta ansvar for egen læring. Dette mener jeg er meget viktig å ta med seg videre i arbeidslivet. Det har vært mange interessante fag som jeg vil dra nytte av i arbeidslivet, men studiemetodikk har vært vel så viktig lærdom. Jeg har lært viktigheten av å være strukturert i skolearbeidet i kombinasjon med en hektisk hverdag på hjemmebane. Dette er noe jeg vil dra nytte av videre i arbeidslivet også. Spesielt arbeidet med bachelor- og masteroppgave har gitt nyttig innblikk i næringslivet og hvordan det kan bli å komme ut i arbeidslivet. I en intervjuprosess slik vi har hatt i arbeidet med masteroppgaven, får man også mulighet til å vise ansikt og gjøre et godt inntrykk på potensielle kollegaer. Det å være ansvarlig i dette arbeidet er derfor både viktig og nyttig for videre karriere.

Kilder

Finansdepartementet. (2020, Desember 9). *Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)*. Hentet fra Lovdata.no:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

Finansdepartementet. (2020, November 20). *Lov om revisjon og revisorer (revisorloven)* .

Hentet fra Lovdata.no:

<https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2020-11-20-128>

NSD. (2022). *Lag en datahåndteringsplan*. Hentet fra nsd.no:

<https://www.nsd.no/lag-en-datahandteringsplan>

Skogedal, M. N. (2019, Februar 21). *Handelshøyskolen ved UiA rykker opp i «eliteserien»*.

Hentet fra uia.no:

<https://www.uia.no/nyheter/handelshoeyskolen-ved-uia-rykker-opp-i-eliteserien>

Skogedal, M. N. (2022). *Visjon og strategi*. Hentet fra Uia.no:

<https://www.uia.no/om-uia/fakultet/handelshoeyskolen-ved-uia/visjon-og-strategi>

Strand, R. (2015, Mars 10). *Ansvarlig forskning og innovasjon – et politisk begrep i støpeskjeen*. Hentet fra Forskningsetikk.no:

<https://www.forskningsetikk.no/ressurser/magasinet/2015-1/ansvarlig-forskning-og-innovasjon/>

Refleksjonsnotat 2 (Marielena)

Innledning

Refleksjonsnotatet er skrevet som en obligatorisk del i sammenheng med innlevering av masteravhandlingen på den 5-årige mastergraden «økonomi og administrasjon» ved Universitetet i Agder. Refleksjonsnotatet starter med en presentasjon av avhandlingen og funnene som er gjort. Videre vil temaet «internasjonal» bli presentert, samt knyttes opp og diskutert mot innholdet i masteroppgaven. «Internasjonal», er et av nøkkelkonseptene Handelshøyskolen fokuserer på, i tillegg til innovativ og ansvarlige perspektiver (Universitetet i Agder, u.åa.).

Presentasjons av masteroppgavens tema og funn

Formålet med masteroppgaven er å finne ut om den norske regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. Oppgaven drøfter om rskl. §5-8 bør utvides til å inkludere virkelig verdi på ikke finansielle eiendeler. For å svare på denne problemstillingen har vi undersøkt hva brukerne av regnskapet mener om dette og hva fagmiljøets synspunkter er. Dette er gjort ved bruk av semistrukturerte dybdeintervjuer. Dybdeintervjuene består av tre regnskapsbrukere i form av banker og fem regnskapsprodusenter i form av revisorer. Ved å intervjuer både brukere og produsenter får vi begge sine synspunkter på om det vil være en fordel å endre regnskapsloven. Videre har vi sett på det teoretiske grunnlaget og hva som faktisk gjøres i praksis når selskapene har mulighet til å velge mellom virkelig verdi eller historisk kost.

Regnskapets formål er å gi beslutningsnyttig informasjon til brukerne av regnskapet og gi et realistisk bilde på den økonomiske situasjonen til regnskapet (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 129). Regnskapet skal derfor benyttes til å hjelpe regnskapsbrukere med å ta gode beslutninger. For å svare på problemstillingen må det undersøkes om en endring i regnskapsloven vil gi bedre informasjon og større regnskapskvalitet for brukerne av regnskapet. Brukerne av regnskapet består av banker, eiere, investorer og offentlige myndigheter, hvor banken ofte blir omtalt som hovedbruker. Samtidig må kontrollformålet ivaretas, som går ut på å evaluere hvordan virksomheten har benyttet sine ressurser i løpet av perioden. Dette er blant annet relevant ved vurdering av ledelsens prestasjoner (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 129). Det er derfor viktig at regnskapet viser et realistisk bilde av den økonomiske situasjonen til selskapet.

Slik regnskapsloven er i dag, er det historisk kost som ligger til grunn ved vurdering av varige driftsmidler, herunder eiendom. Ettersom den største andelen av norske selskaper rapporterer etter GRS, er det ikke mulig for de fleste å vurdere eiendommen til virkelig verdi. I avhandlingen vil både historisk kost og virkelig verdi drøftes opp mot kvalitetskravene pålitelighet og relevans. Historisk kost ivaretar kvalitetskravet pålitelighet i større grad enn relevans. Verdireguleringsmetoden på den annen siden prioriterer kvalitetskravet relevans fremfor pålitelighet.

Resultatene fra intervjuene avklarte at bankene bruker virkelig verdi i sine egne modeller og beregninger, og det ville vært fordelaktig om regnskapet inneholdt et estimat på virkelig verdi, slik at denne verdien kunne sammenlignes med bankens beregning av verdien. Revisorene på sin side var litt mer tilbakeholden og la vekt på at det er en mye større og krevende prosess for selskapene å beregne den virkelige verdien på eiendommen. Fra responsen på intervjuene, bør det ikke være et krav om bruk av virkelig verdi, men i så tilfelle en mulighet, hvis regnskapsloven skal endres.

Internasjonal

Begrepet internasjonal er i det store norske leksikon definert som «det som angår flere nasjoner eller stater» (Store norske leksikon, 2018). Det sies stadig at verden er blitt mindre, og det kan tenkes at er fordi verden er blitt mer internasjonal. Det er viktig for både selskaper, land og mennesker å være «internasjonale». Dette begrepet endrer også hvordan et selskap bygges opp og fungerer. Selskaper er ikke bare nasjonale, men internasjonale. Det betyr at hvordan en organisasjon styres og tankemåten til de ansatte må endres. Som igjen vil si at måten undervisningen på universitetet foregår også må endres, for å forberede studentene mest mulig på arbeidslivet. Å være internasjonal blir ofte sett på som et kvalitetstrekk for en bedrift og er dermed veldig viktig for å få et godt omdømme.

Begrepet internasjonal er som nevnt en del av UiA's misjon og strategi. Internasjonalisering er implementert ved at mange av fagene foregår på engelsk med internasjonalt pensum, samt internasjonale forelesere. En annen måte UiA implementerer internasjonalisering er at de hvert år tar inn mange utenlandske studenter. Dette gir de norske studentene muligheten til å knytte nettverk med studenter fra andre land. En tredje måte UiA fremmer internasjonalisering er at de tilbyr muligheter som utveksling og internship for de fleste studiene. Dette er med på å gjøre studentene bedre rustet for arbeidslivet i fremtiden, ved at de får praktisert engelsk, og bli kjent

med utenlandske personer og kulturer. På økonomistudiet ved UiA, lover handelshøyskolen en utdanning av høy, internasjonal kvalitet, ettersom skolen er AACSB-akkreditert (Universitetet i Agder, u.åa). Gjennom studiet har vi hatt flere fag som tar sikte på internasjonale fenomener og perspektiver. Et av disse fagene er finansregnskap 4, hvor vi ble introdusert for det internasjonale regnskapsspråket IFRS, og forskjeller knyttet til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (Universitetet i Agder, u.åb). Det var dette faget som inspirerte oss til å velge problemstillingen vår.

Internasjonalisering i Norsk regnskapsavleggelse

Internasjonalisering har vært et sentralt utgangspunkt for utviklingen av norsk regnskapspraksis i mange år (Bernhoft, 2016). Det er et mål at norske regnskap skal være sammenlignbare med internasjonale og tilpasse seg internasjonale standarder og regelverk. På høringsutvalget NOU 2015:10 *Lov om regnskapsplikt* og NOU:2016:11 *Regnskapslovens bestemmelser om årsberetning mv* var internasjonal sammenlignbarhet et viktig tema. I høringsutvalget i 2015 ble det blant annet foreslått å endre regnskapsloven for å legge til rette for bruk av IFRS for SMEs. Regnskapslovutvalget anser en slik internasjonalisering som en fortsettelse av utviklingen de siste tiårene, og som «en logisk konsekvens av en stadig tettere integrering mellom norsk og utenlandsk næringsliv» (NOU, 2015:10, s.52). Endringen ville også ført til mer informative og sammenlignbare regnskaper både nasjonalt og internasjonalt, uten at dette vil være betydelig mer tidkrevende. Forslaget om denne endringen fikk også støtte fra fire av de fem største revisjonsselskapene, Den norske Revisorforeningen og Regnskaps Norge. Det at forslaget støttes av disse organisasjonene bekrefter viktigheten av internasjonalisering av norsk regnskapslov.

En av de viktigste årsakene til at det er viktig for norske regnskap å være sammenlignbare er at selskaper er mer internasjonale nå enn tidligere. Mange selskaper opererer i flere land enn bare Norge, har utenlandske investorer eller har planer om å ekspandere til utlandet i fremtiden. Andre fordeler med internasjonalisering er at det gir et standardisert regelverk, samt en forenkling av regnskapet. Internasjonalt sammenlignbare regnskaper er av stor betydning for alle foretak som er eksponert for internasjonal konkurranse eller har samkvem med utenlandske foretak, også de som ikke har egenkapitals- eller gjeldsinstrumenter omsatt i internasjonale kapitalmarkeder (NOU, 2015:10, s.19). Dessuten vil et internasjonalt sammenlignbart regnskap være et regnskap av høyere kvalitet. Et IFRS regnskap anses som et kvalitetssikkert regnskap,

ettersom det både er internasjonalt sammenlignbart og inneholder en rekke krav som må være oppfylt.

Ved høringsutvalget i 2015 kom forslaget om å endre regnskapsloven til å tillate virkelig verdi for eiendom. Det var dette forslaget som inspirerte oss til å skrive om det valgte temaet. Et av hovedargumentene for denne endringen var nettopp internasjonal sammenlignbarhet. En annen fordel ved denne endringen er at regnskapet vil vise den verdien selskapet faktisk innehar. En eiendom som er ført til historisk kost, og avskrevet over tid, vil som regel ha en mye lavere verdi i regnskapet enn den faktiske markedsverdien. Spesielt ettersom markedet for eiendommer har økt betraktelig de siste 20 årene.

GRS og IFRS

I Norge er det GRS som legges til grunn ved avlegging av årsregnskapet. GRS tar utgangspunkt i den norske regnskapsloven og er konkretisert gjennom norske regnskapsstander. IFRS, som er det internasjonale regnskapsspråket, er utviklet av International Accounting Standards Board. Målet med IFRS-standardene er å bringe global åpenhet, ansvarlighet og effektivitet til finansmarkedene (EY, 2020).

En av forskjellene mellom GRS og IFRS, er at IFRS tillater mer bruk av virkelig verdi, blant annet på varige driftsmidler herunder eiendom. Et av argumentene for å endre den norske regnskapsloven til å tillate virkelig verdi er nettopp for å øke internasjonal sammenlignbarhet. Slik det er i dag har de fleste norske selskaper ikke mulighet til å benytte seg av virkelig verdi ved vurdering av eiendom, og regnskapene baserer seg på historisk kost. I Norge er det utelukkende børsnoterte selskaper som rapporterer etter IFRS, og som har muligheten til å bruke virkelig verdi som verdsettelsesmetode.

Et av argumentene for at internasjonal sammenlignbarhet er viktig er at det skaper en trygghet for investorer fra andre land, og det vil være betydelig enklere å forstå regnskap på tvers av landegrenser. Det kan også være viktig i forhold til kunde og leverandør forhold. Jeg tenker at det hadde vært veldig fordelaktig med et felles regelverk som alle fulgte, men ser også at dette ikke er en enkel oppgave, og at det er mange momenter å ta hensyn til.

Internasjonalisering og banker

Banker er en viktig del av norsk næringsliv, og dominerer den finansielle sektoren i Norge. Både ikke-finansielle foretak og husholdninger finansierer seg hovedsakelig med banklån (Lund og Walle, 2019). Bankvirksomheten er en veldig internasjonal sektor, og i de fleste land finnes utenlandske banker som fungerer på kryss av landegrensene. Det er essensielt for banker å ta stilling til internasjonale lover og reguleringer, ettersom kundene muligens må følge andre regler hvis de opererer i utlandet. I Norge er banksektoren liten sammenlignet med andre land. De norske bankene opererer hovedsakelig i Norge, og er per i dag ikke særlig representert i utlandet. Vi ser likevel at utenlandske banker har greid å etablere seg i Norge. Et eksempel er Danske Bank og Handelsbanken. For at norske banker skal kunne operere i andre land, må de følge landets lover og regler. Et internasjonalt regelverk innenfor regnskap hadde gjort det enklere for norske banker å operere i utlandet.

Revisors syn på internasjonal sammenlignbarhet

I intervjuene som ble gjennomført ble revisorene spurt om de mente at internasjonal sammenlignbarhet var viktig for brukerne av regnskapet eller for foretakene selv. Responsen vi fikk var relativt entydig, for små selskaper, som det er veldig mange av i Norge, er ikke dette så viktig. For mellomstore bedrifter og oppover, vil dette være viktigere. Spesielt hvis selskaper har planer om å ekspandere til utlandet, vil jo det være mye lettere å få f.eks. investorer fra utlandet hvis regnskapet er forståelig for dem. Verden blir mer og mer integrert, og skillene mellom landene hvikes gradvis ut, så det vil være en fordel å ha regnskaps som er internasjonalt sammenlignbare. Igjen, er dette viktigere for større selskaper som er mer internasjonalt eksponert. For et lokalt bakeri, er nok ikke internasjonal sammenlignbarhet det viktigste.

Oppsummering

Gjennom masteroppgaven har vi sett på om regnskapsloven bør endres til å tillate virkelig verdi for eiendom. For at det skal være fordelaktig å endre loven, må en endring føre til bedre informasjon og beslutningsgrunnlag for brukerne av regnskapet. Et av argumentene for en endring, er at det vil gjøre regnskapet mer internasjonalt sammenlignbart. Selv, så ser jeg fordelene med et internasjonalt regnskapsspråk. Felles regnskapsregler kan bidra til sammenlignbare regnskaper, noe som er en stor fordel i den internasjonale verden vi lever. IFRS er jo akkurat dette, men ettersom IFRS er såpass komplisert, er det bare store selskaper

som benytter seg av dette. Hvis det hadde vært mulig og implementert IFRS for SME i større grad internasjonalt, hadde dette vært veldig gunstig. Jeg er usikker på om det vil bli en endring i norsk regnskapslov både i forhold til IFRS for SME og en eventuell endring for å tillate virkelig verdi for eiendom, med det første i Norsk regnskapslov. Det er allerede 6-7 år siden forslaget ble lagt frem, og det har enda ikke skjedd noen endringer.

Referanser

Baksaas, K., & Stenheim, T. (2020). *Regnskapsteori 2. utgave*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Bernhoft, A.C. (2006). *Forslag til ny regnskapslov*. *Magma*, 19(1), 32-36.
<https://old.magma.no/vil-ny-regnskapslov-gi-internasjonalt-sammenlignbare-regnskaper1>

EY. (2020). IFRS og god regnskapskikk.
https://www.ey.com/no_no/ifrs_og_grs

Lund, A., & Walle, M. (2019). Hvor stor er norsk banksektor? En internasjonal sammenligning.
<https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2019/hvor-stor-er-norsk-banksektor-en-internasjonal-sammenligning/>

NOU 2015:10. Lov om regnskapsplikt. Høring – Regnskapslovutvalgets utredning om ny lov om regnskapsplikt:
www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---regnskapslovutvalgets-utredning-om-ny-lov-om-regnskapsplikt/id2438107/

Universitet i Agder (u.åa). Visjon og Strategi. *Handelshøyskolen UiA*.
<https://www.uia.no/omuia/fakultet/handelshoeyskolen-ved-uia/visjon-og-strategi>

Universitetet i Agder (u.åb). Økonomi og administrasjon. *Handelshøyskolen UiA*.
<https://www.uia.no/studier/oekonomi-og-administrasjon>

Universitetet i Agder (u.åc). Finansregnskap 4. *Studieplaner*.
<https://www.uia.no/studieplaner/topic/BE-420-1>

Store Norske Leksikon. (2018). *Internasjonal*.
<https://snl.no/internasjonal>

Samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet
«Bør norsk regnskapslov endres til å tillate virkelig verdi av eiendom»?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å finne ut om det er hensiktsmessig å endre norsk regnskapslov til å tillate virkelig verdi av eiendom. Dette undersøkes med bakgrunn i vår masteroppgave våren 2022. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med prosjektet er å innhente informasjon om regnskapsbrukere og regnskapsprodusenters meninger når det gjelder verdsettelse av eiendom til virkelig verdi. Vi vil undersøke om endring av lovverket kan føre til økt brukernytte og økt informasjonsverdi. Vi ønsker å se på argumenter for og imot bruk av virkelig verdi av eiendom og ønsker synspunkter fra både revisor, regnskapsfører, banker og andre regnskapsbrukere.

Data innhentes i forbindelse med vår masteroppgave som vi skriver våren 2022. Masteroppgaven er den siste delen av vår mastergrad i økonomi og administrasjon med spesialisering i økonomisk styring. Opplysningene som vi innhenter vil ikke bli brukt til andre formål enn vår masteroppgave.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Regine Wåle Benestad og Marielena Glatved Zannettos er ansvarlige for prosjektet. Vår veileder ved Universitetet i Agder er Terje Heskestad.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi ønsker å få innsikt fra regnskapsprodusenter og regnskapsbrukere for å få større forståelse for praktisk bruk av virkelig verdi av eiendom. Din erfaring og kunnskap vil styrke vår forskning.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse i prosjektet innebærer et intervju med varighet på ca. 1 time. Intervjuet vil bli tatt opp på lydopptak. Det kan også gjennomføres telefonintervju dersom det er å foretrekke.

For revisor og regnskapsfører:

Intervjuspørsmålene vil blant annet inneholde spørsmål angående hvordan en endring av norsk regnskapslov vil påvirke regnskapet i praksis og konsekvenser av dette. Vi vil også spørre om dine tanker når det kommer til brukernytten og informasjonsverdi ved en eventuell endring.

For banker og andre regnskapsbrukere:

Intervjuspørsmålene vil blant annet inneholde spørsmål om hvordan dere bruker regnskapsinformasjon i kredittvurderingen. Vi vil spørre om i hvor stor grad det benyttes virkelig verdi av eiendom og om dette har innvirkning på lånesøknadene.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Det er kun forfatterne av masteroppgaven som vil ha tilgang til lydfil med intervju og personopplysninger. Lydfilene vil bli lagret lokalt og behandlet konfidensielt. Lydfilene vil bli transkribert til skriftlig form og slettes når prosjektet avsluttes.

Ved transkribering vil navn og kontaktopplysninger erstattes med tallkode slik at det ikke vil være mulig å identifisere person basert på dette.

Sensor og veileder vil ikke få tilgang på personopplysninger og det vil ikke være mulig å identifisere deltakerne i den ferdige masteroppgaven.

Det vil ikke være mulig å identifisere deltakerne i den ferdige masteroppgaven, arbeidssted vil også anonymiseres. Deltakerne vil bli klassifisert basert på stilling (revisor, regnskapsfører, bankansatt etc.).

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene vil slettes når prosjektet avsluttes og ingen vil få tilgang til personopplysninger etter dette. Prosjektet skal etter planen avsluttes 01.06.2022.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Universitetet i Agder har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Regine Wåle Benestad (reginevw@gmail.com – 91155122)
- Marielena Glatved Zannettos (marielena_zannettos@msn.com – 46805134)
- Eventuelt vår veileder Terje Heskestad (Terje.Heskestad@uia.no – 414 36 110)
- Vårt personvernombud: Johanne Warberg Lavold (personvernombud@uia.no – 38 14 21 40)
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no – 55 58 21 17)

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig: Regine Wåle Benestad og Marielena Glatved Zannettos

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Masteroppgave om virkelig verdi av eiendom*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

[Meldeskjema](#) / [Masteroppgave i økonomi og administrasjon](#) / Vurdering

Vurdering

Referansenummer

425320

Prosjekttittel

Masteroppgave i økonomi og administrasjon

Behandlingsansvarlig institusjon

Universitetet i Agder / Handelshøyskolen ved UiA / Institutt for økonomi

Prosjektperiode

02.02.2022 - 01.06.2022

[Meldeskjema](#) 

Dato

18.02.2022

Type

Standard

Kommentar

OM VURDERINGEN

Personverntjenester har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket.

Personverntjenester har nå vurdert den planlagte behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at behandlingen er lovlig, hvis den gjennomføres slik den er beskrevet i meldeskjemaet med dialog og vedlegg.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til den datoen som er oppgitt i meldeskjemaet.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

Personverntjenester vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lenger enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

Personverntjenester vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Ved bruk av databehandler (spørreskjemaleverandør, skylagring eller videosamtale) må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. Bruk leverandører som din institusjon har avtale med.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilken type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>
Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Intervjuguide revisor

Hvem er brukerne av norske finansregnskap?

Hvilke kjennetegn har et regnskap med høy informasjonsverdi?

I hvor stor grad har internasjonale standarder påvirkningskraft på norsk regnskapslovgivning?

- Er norske regnskap sammenlignbare med internasjonale regnskap slik det er i dag?
- Er internasjonal sammenlignbarhet viktig for brukerne av norske regnskap?
- Er det viktig for foretakene?

Hvordan tror du potensielle endringer i regnskapsloven kan slå ut i praksis?

- Hvilke positive og negative konsekvenser vil en endring ha?

Kan både kontrollformålet og beslutningsformålet ivaretas i samme regelverk? - Hvis nei, hva bør være formål i det norske regelverket?

Kan implementering av IFRS i norsk regnskapslov risikere mindre fokus på regnskapets bruker?

Har du erfaring med selskaper som bruker virkelig verdi for vurdering av eiendom?

- Hvilke faktorer kan bidra til å forklare hvorfor selskaper velger å bruke virkelig verdi av eiendom?

Hvordan blir revisjonen, notene, årsberetningen og kontantstrømanalysen påvirket hvis det brukes virkelig verdi av eiendom?

Hvordan vurderer du utbredelsen av virkelig verdi av eiendom i Norge, og er det noen bransjer hvor det er særlig utbredt?

Det er påbudt/tillatt med nedskrivning, men ikke med oppskrivning til virkelig verdi etter reglene i norsk regnskapslov, har du noen tanker om dette?

Mener du at norsk regnskapslov bør tillate virkelig verdi av eiendom?

- Vil bruk av virkelig verdi føre til økt manipulasjon av regnskapet?
- Vil virkelig verdi av eiendom gi mer beslutningsrelevant informasjon for brukerne av regnskapet?
- Vil en endring styrke regnskapskvaliteten?

Intervjuguide bank

Hvordan vil du definere banken som en bruker av regnskapet?

Hvordan påvirkes kredittvurderingen av nedskrivning/reversering av nedskrivning av eiendom til virkelig verdi?

Bruker dere virkelig verdi av eiendom i deres modeller?

Vurderer dere selv verdien av eiendommen?

- Hvilken metode bruker dere eventuelt?
- Har dere krav til kundene om ekstern takstmann?

Stoler dere på den eksterne taksten eller gjøres ekstra vurderinger?

Hvilken metode for beregning av virkelig verdi av eiendom gir mest rettviseende bilde?

Er det mulig å måle virkelig verdi av eiendom pålitelig i det norske markedet?

Hvis alle regnskap verdsatte eiendom til virkelig verdi, ville banken innhentet egen informasjon likevel? Hvorfor/Hvorfor ikke?

Har du erfaring med selskaper som rapporterer etter IFRS?

Skiller dere mellom kunder som bruker GRS og IFRS?

Har regnskapspråket noe å si for lånesøknaden?

Vil bruk av virkelig verdi på eiendom påvirke bankens bruk av regnskapet og vurdering av lånevilkår?

Det er påbudt med nedskrivning, men ikke med oppskrivning til virkelig verdi etter reglene i norsk regnskapslov, har du noen tanker om dette?

Mener du at norsk regnskapslov burde tillate virkelig verdi av eiendom?

- Vil virkelig verdi av eiendom gi mer beslutningsrelevant informasjon for banken?
- Vil en endring styrke regnskapskvaliteten?